



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

EXMO(A) SR(A). VEREADOR LEANDRO BASSO
M.D. PRESIDENTE DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
PROJETO DE LEI N° 249/2015
PROPONENTE - EXECUTIVO MUNICIPAL.

PARECER ACERCA DO PROJETO DE LEI N° 249/2015,
QUE ALTERA A LEI N.º 4.810/2010, QUE RECONHECE O
LOTEAMENTO BEM MORAR ERECHIM COMO DE INTERESSE
SOCIAL PARA FINS DE PARCELAMENTO.

Em atenção ao solicitado, estamos remetendo parecer desta Consultoria Jurídica em face ao Projeto de Lei sob n° 249/2015 tendo como proponente o Poder Executivo Municipal que altera a Lei n.º4.810/2010, que reconhece o Loteamento Bem Morar Erechim como de interesse social para fins de parcelamento.

O Projeto de Lei apresentado está dentro das prerrogativas constitucionais e em sintonia com a Lei Orgânica Municipal de Erechim, no que diz com a iniciativa e competência da matéria conferida ao senhor Chefe do poder Executivo Municipal deste modo nada a reparar, neste aspecto.

Conforme justificativa apresentada pelo proponente o presente Projeto de Lei alteração da Lei n.º 4.810, de 19 de outubro de 2010, tem por finalidade reajustar os valores de comercialização dos terrenos do Loteamento Bem Morar Erechim, uma vez que o reajuste do INCC-M/RS não acompanhou o valor de comercialização do mercado imobiliário. Aduz que os conceitos para a elaboração deste projeto de Loteamento Urbano do Município de Erechim, parte de elementos que compõem o novo urbanismo, entre eles: a integração do trabalho, estudo, moradia, circulação, lazer e relações sociais. Explica que por se tratar de um Loteamento diferenciado, a burocracia atrasou sua conclusão em mais de três anos, iniciando pela FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental, que demorou em demasia para aprovação do licenciamento, o que pode ser confirmado com as notícias divulgadas pela imprensa, onde foram constatadas diversas irregularidades naquela entidade.

Explica o proponente que dada a complexidade e dimensões do empreendimento, inédito em Erechim em termos de Loteamentos, que atenderá mais de 400 famílias, além da doação de área para a construção de Equipamentos Comunitários, lazer e bem-estar dos moradores, a CORSAN teve dificuldades em aprovar o projeto sanitário, justamente por ser um projeto inovador e nunca realizado anteriormente em Erechim.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

Destaca em sua justificativa que dentre os diferenciais do Loteamento, destaca-se: a) Sua localização Privilegiada, junto à região sudoeste do município de Erechim, Bairro Frinape; b) Áreas institucionais centralizadas no loteamento, com nivelamentodo solo planejado, pronto para receber edificações de uso público; c) Melhorias de Infraestrutura para expansão urbana; d) Distribuição de água do município com a instalação de 1500 metrosde rede adutora de abastecimento de 200mm; e) Instalação de torre com reservatório de 100.000 litros; f) Instalação de Sistema de Tratamento de Esgoto Sanitário; g) Quatro estações de bombeamento e tratamento de esgoto; h) 1.515 metros de emissário de esgoto tratado, lançados em afluentelicenciado; i) Instalação de Rede Coletora de Esgoto no eixo das ruas; k) Caixas Coletoras nos passeios públicos; k) Lotes terraplanados, com nivelamento para conexão com a rededública, que minimiza os custos da edificação; l) Terraplanagem para instalação do SES - Sistema de Tratamento deEsgoto Sanitário; m) Ruas com declividades contínuas para garantir o funcionamento e amanutenção das redes; n) Maior valorização imobiliária regional, do que o valor estipulado em lei para a venda dos lotes.

Explica que a Lei n.º 5.630/2014 aprovou a liberação de parte do valor gasto na construção da Usina de Tratamento I e nos demais itens acima relacionados, por conta da entidade organizadora. Esclarece que quando houve a definição dos preços em 2010, não foi mensurada toda a demanda e burocracia do empreendimento, assim o cronograma inicial não contemplou uma margem de custo maior, pois tratam-se de Lotes Sociais com o envolvimento do Município e a Cooperativa Habitacional, ambos em fins lucrativos.

Esclarece que além dos projetos não previstos, como a passagem da rede de água pela RS 211, que só foi operada mediante a construção de estrutura adequada não realizada pela CORSAN, ficando por conta do Loteador com custos superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), também será responsabilidade do Loteador (não previsto no orçamento inicial), o Emissário de Esgoto tratado de 1.5 Km DN 150mm, com custo estimado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) para a passagem da tubulação do esgoto por determinação da CORSAN com alguns pontos que houve necessidade de detonação. (também sem previsão no orçamento inicial).

Afirma que mesmo após a correção proposta, ainda assim teremos terrenos a preço social, com o valor médio de R\$ 38.750,00 (trinta e oito mil, setecentos e cinquenta reais), que possibilitará o financiamento junto a Caixa Econômica Federal das casas, atendendo desta forma a demanda existente com mais de 1.000 inscritos para este Loteamento, lembrando que esta estrutura de esgoto poderá ser utilizada pelos Loteamentos limdeiros. Para melhor aproveitamento de toda a estrutura, além dos terrenos, a Cooperativa proporcionará, também, a execução de condomínios verticais, que atenderão a mais de 80 famílias.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

Inicialmente ressalta-se que este parecer tem natureza técnica e analisará a proposta a partir do prisma de possibilidade ou não do repasse do valor em questão, conforme o entendimento constitucional, não emitindo qualquer opinião quanto aos aspectos a respeito do mérito, conveniência e oportunidade, o que será deixado aos Vereadores, que foram eleitos pelo voto popular e a quem cabe manifestar-se a respeito, não sendo alçada da Consultoria Jurídica qualquer manifestação em tal seara, sob pena de incursionar em messe alheia a sua atribuição.

Vejamos as principais modificações.

- o número de lotes que serão escolhidos entre os de menor tamanho e que deverão ser reservados e destinados a pessoas indicadas pelo Município que antes era de 50% dos lotes (em torno de 200), passa agora para 153, sendo que tais lotes somente poderão ser ofertados para outros diversos daqueles indicados pelo Município em caso transcorridos mais de 10 meses a partir da conclusão do loteamento e pelo mesmo preço aos beneficiados do Município.
- O prazo que os escolhidos pelo município dispunham para findar as construções era de 03 (três) anos, passando agora para 6 (seis) meses, com possibilidade de prorrogação mediante requerimento e justificativa.
- Na redação anterior havia estipulada punição pela venda dos terrenos, sob pena de multa de 500 URM não figurando mais tal vedação e penalidade na nova redação.
- O valor ao metro quadrado para os lotes destinados aos indicados pelo Município que era de R\$ 70,00 (setenta reais), passará a R\$ 155,00 (cento e cinquenta reais) e para os demais passará de R\$ 90 (noventa reais) para R\$ 200,00 (duzentos reais).

Como visto o PL em análise modifica a Lei 4.810/2010, sendo tais modificações amparadas pelo ordenamento jurídico pátrio, sendo que o mérito das modificações deverão ser objeto de análise dos Senhores Vereadores.

Com efeito, os direitos fundamentais, são aqueles direitos que receberam tratamento especial da Constituição, elevados ao grau máximo de garantia ou de segurança, e somente poderão ser relativizados em casos excepcionais e permitidos constitucionalmente, em face de outro direito fundamental. Portanto, é a própria Constituição que limita e controla os direitos fundamentais, principalmente no que tange à extensão e conteúdo de sua aplicabilidade.

É direito à moradia encontra-se inserido entre os direitos sociais. E, é um direito que exige do Estado determinadas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

prestações materiais, cujo conteúdo nuclear traz como referência imediata a concretização do princípio da dignidade humana.

A CF/88 prevê o direito à moradia no art. 6º, "caput": "São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição." (grifo nosso).

A Constituição também estabelece a competência entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, de promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais, conforme prescreve o art. 23, IX, que assim dispõe:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

I -

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

X -

Portanto, o direito à moradia é direito constitucional, não podendo o Estado (União, Estado ou Município) furtarem-se à sua prestação.

Além disso, o direito à moradia tem por fundamento a dignidade da pessoa humana, dando concretude aos objetivos fundamentais do Estado Brasileiro, de construir uma sociedade livre, justa e solidária, garantindo o desenvolvimento nacional, em busca de erradicar a pobreza.

Para garantir que o direito à moradia tivesse eficácia e efetividade, a Constituição Federal de 1988, volta a se reportar a esses direitos no art. 181, no capítulo sobre Política Urbana, atribuindo ao Poder Público Municipal competência para a execução das políticas de desenvolvimento urbano, devendo ser observada as diretrizes gerais fixadas em lei, que é o Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

A Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU, aprovada em 10 de dezembro de 1948, reconhece o direito à moradia adequada como um direito universal. Desde então, vários tratados internacionais reafirmaram que os Estados têm a obrigação de promover e proteger este direito. Atualmente, existem mais de 12 textos diferentes da ONU que reconhecem o direito à moradia.

Para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, foi aprovada a Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - que estabelece as Diretrizes Gerais da Política Urbana e, tem por finalidade regular o uso da propriedade urbana em prol do bem



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE ERECHIM

PODER LEGISLATIVO

coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Para compatibilizar o uso sustentável da propriedade urbana o Estatuto da Cidade estabeleceu entre as suas diretrizes a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

É importante frisar que o Estatuto da Cidade, no art. 5º, estabelece que o plano diretor - aprovado por lei, é instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana municipal.

O Estatuto da cidade também estabeleceu a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, ou simplesmente ZEIS, que são áreas destinadas para o uso e ocupação do solo em áreas já ocupadas ou que venham a ser ocupadas por população de baixa renda, nas quais são aplicadas regras especiais, visando efetivar o direito à moradia, previsto no art. 6º, da CF/88.

Assim o Projeto de Lei trata alterações na Lei n.º4.810/2010, que reconhece o Loteamento Bem Morar Erechim como de interesse social para fins de parcelamento, ajustando às modificações que se verificaram no mercado, bem como a inclusão de despesas não previstas originalmente no projeto.

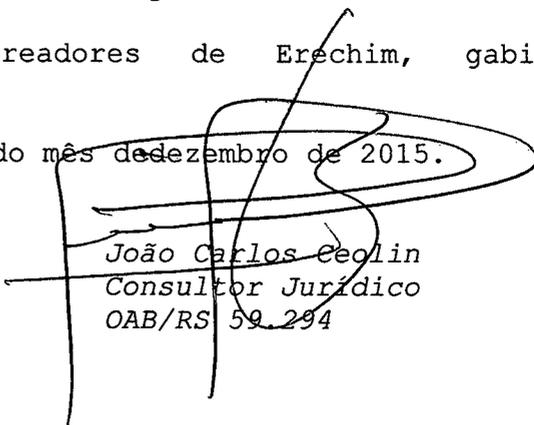
Assim sendo, e na interpretação da legislação pertinente, entende esta Consultoria Jurídica ser, SMJ constitucional, o Projeto de Lei de origem no executivo que ora se analisa.

Ressalte-se que os pareceres aqui emitidos são técnicos, cabendo aos senhores vereadores a observância do interesse da conveniência e da oportunidade, quando da sua análise, sendo o Plenário soberano para qualquer decisão.

É este o parecer, salvo juízo em contrário.

Câmara de Vereadores de Erechim, gabinete da consultoria jurídica.

Aos cinco dias do mês de dezembro de 2015.


João Carlos Ceolin
Consultor Jurídico
OAB/RS 59.294