



PARECER N.º 220/2025 DA COMISSÃO DE AGRICULTURA, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO - AGRIC

"Relatório - PL 166/2025 Dispõe sobre medidas de interesse público para imóveis urbanos que se enquadrem nas condições de não edificados, subutilizados ou não utilizados, visando a segurança, a saúde pública e o cumprimento da função social da propriedade no Município de Apucarana, e dá outras providências."

1. RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 166/2025 que, sob o argumento de segurança pública e saúde, cria um conjunto de providências e consequências para imóveis urbanos considerados “abandonados”, “subutilizados” ou “não utilizados”, vinculando o conceito às definições do Plano Diretor (LC Municipal nº 5/2020) e legislação tributária.

O texto determina que a Prefeitura “deverá” notificar o proprietário para promover o adequado aproveitamento via PEUC, prevendo notificação por edital em caso de não localização.

Além disso, autoriza medidas administrativas urgentes, como cadastrar o imóvel como área de risco/abandono e lacrar, limpar ou cercar o imóvel, cobrando os custos do proprietário.

2. ANÁLISE (MÉRITO DA CAICT) E FUNDAMENTOS PARA REJEIÇÃO

1) Matéria com viés predominantemente urbanístico-tributário, com efeito colateral negativo sobre atividade econômica

Embora o projeto mencione “função social” e “interesse público”, seus instrumentos centrais são de **política urbana (PEUC)** e **sanção tributária/expansão de intervenção estatal (IPTU progressivo e desapropriação em títulos)**.

Isso produz **insegurança econômica**: aumenta a percepção de risco regulatório e patrimonial (especialmente para quem depende de tempo de giro, licenciamento, inventário, disputas familiares, regularização documental, ou está em processo de viabilização de investimento).

Na prática, um texto com esse desenho tende a:

- **desvalorizar imóveis** com qualquer sinal de “abandono” (conceito aberto);
- **desestimular reabilitação urbana privada** (o empreendedor evita entrar onde o “custo regulatório” pode escalar);
- empurrar disputas para **litígio administrativo/judicial**, travando requalificação e, por consequência, afetando comércio e turismo.

2) Conceitos abertos + alto poder de coerção = risco de arbitrariedade e “punição do proprietário regular”

O art. 1º traz critérios amplos (“sinais de abandono”, “vulnerabilidade à prática de crimes”, “insalubridade”), o que amplia margem de subjetividade e pode atingir inclusive imóveis em transição (reforma, inventário, locação em andamento, obra paralisada por entraves etc.).

Em ambiente de empreendedorismo local, **regra aberta com sanção pesada** costuma gerar efeito perverso: pune o proprietário que tenta fazer certo (regularizando), e não necessariamente alcança quem já está fora do radar.

3) “Deverá” impor condutas ao Executivo e criar rotina administrativa: risco de vício e de custo

Ao impor que a Prefeitura “**deverá**” notificar e operar procedimentos (inclusive edital em jornal, cadastro, ações de lacração/limpeza/cercamento), o projeto interfere diretamente na rotina administrativa e cria **dever operacional** com potencial custo e priorização forçada, sem estimativa e sem avaliar capacidade operacional.

Mesmo quando depois se promete “cobrar do proprietário”, há custo de execução, logística, pessoal, materiais e risco de inadimplência — e isso, na ponta, compete com políticas públicas que também impactam indústria, comércio e turismo.

4) Duplicação/“legislação para inglês ver” e risco de confusão normativa

O próprio PL reconhece que se ancora no **Plano Diretor (LC 5/2020)** e que aplicará instrumentos conforme o “rito e prazos” já estabelecidos.

Ou seja: em vez de resolver o problema com **fiscalização e execução do que já existe**, cria-se uma lei paralela que pode:

- gerar expectativa de “automação” da sanção (“aplicará sucessivamente”),

—

Projeto esquerdista Pablo

- aumentar ruído interpretativo (o que muda exatamente? quando aplica? quem decide?),
- servir mais como “sinalização política” do que como solução eficiente.

5) Do devido processo urbanístico e da gestão democrática do Plano Diretor

O Projeto de Lei, embora formalmente apresentado como lei ordinária de ‘interesse público’, ingressa no núcleo da política urbana municipal ao definir critérios para caracterização de imóvel que ‘não cumpre sua função social’ e, sobretudo, ao

acionar instrumentos típicos do Plano Diretor — como PEUC, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos — com previsão de aplicação sucessiva. Por essa razão, o tema deveria ser tratado no âmbito e pelo rito próprio da política urbana, com a devida participação social e o trâmite adequado das normas urbanísticas estruturantes, inclusive com submissão às instâncias municipais de desenvolvimento urbano (como o conselho competente, quando previsto) e realização de audiência pública, de modo a evitar que uma lei ordinária, por via indireta, produza alterações materiais na lógica, prioridades e critérios do Plano Diretor.

6) Da previsão de desapropriação com pagamento em títulos e da (in)exequibilidade prática do instrumento

O Projeto determina que, esgotado o prazo do PEUC, o Executivo “aplicará, sucessivamente” o IPTU Progressivo no Tempo e a “desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública”.

Ocorre que a desapropriação-sanção com pagamento em títulos da dívida pública é instrumento constitucionalmente condicionado, pois a Constituição exige que tais títulos sejam de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 anos, em prestações anuais, assegurado o valor real da indenização e juros legais. O Estatuto da Cidade repete essa exigência de prévia aprovação pelo Senado e disciplina o resgate em até dez anos.

Além disso, no plano geral do endividamento subnacional, há vedação legal à emissão de títulos da dívida pública mobiliária por Estados, DF e Municípios (salvo hipóteses estritamente excepcionais e condicionadas), o que torna esse instrumento raríssimo e altamente dependente de requisitos externos ao simples “querer” municipal.

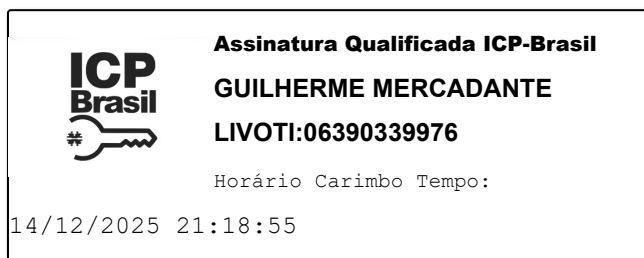
Assim, ao prever de modo automático (“aplicará sucessivamente”) a desapropriação em títulos, o projeto anuncia uma consequência que não está sob

livre disponibilidade do Município, podendo converter-se em comando inexecutável ou, no mínimo, enganoso quanto à sua aplicabilidade imediata, com risco de ampliar litigiosidade e insegurança jurídica.

3. VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, **no mérito desta Comissão**, voto **CONTRÁRIO** ao Projeto de Lei nº 166/2025, **pela sua REJEIÇÃO**, porque:

1. o texto ingressa no **núcleo da política urbana** ao acionar instrumentos do Plano Diretor (PEUC, IPTU progressivo e desapropriação-sanção);
2. cria **intervenção estatal ampliada por critérios abertos** e com medidas coercitivas relevantes, como cadastramento de “área de risco e abandono” e ações de “lacrar, limpar ou cercar”, com posterior cobrança;
3. e, especialmente, porque a própria “solução final” proposta — **desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública** — depende de **condicionantes constitucionais e legais**, incluindo **prévia aprovação do Senado Federal**, sendo instrumento de execução rara e não automática, o que fragiliza a exequibilidade do comando legislativo.



Praça Centro Cívico José de Oliveira Rosa, 25A - CEP: 86800-235

www.apucarana.pr.leg.br

Documento publicado digitalmente por GUILHERME LIVOTI em 14/12/2025 às 21:18:48.

Chave MD5 para verificação de integridade desta publicação **55a14d5927ba87b9d2139b4595e216a9**.

A autenticidade deste poderá ser verificada em <http://apucarana.legiflow.com.br/autenticidade>, mediante código **129973**.