



Ipatinga, 26 de novembro de 2019.

Excelentíssimo Senhor.

Vereador Jadson Heleno Moreira
Presidente da Câmara Municipal de
IPATINGA - MG

Senhor Presidente,

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação, na pessoa de seu Presidente, requer de Vossa Excelência seja oficiado, a título de diligência ao Projeto de Lei de nº 134/2019 – que “*Dispõe sobre autorização para alienação de imóveis*”, de autoria do Chefe do Poder Executivo – para que preste os seguintes esclarecimentos:

1 O art. 113 da Lei Orgânica do Município de Ipatinga – LOM estabelece que:

“Art. 113. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa, desafetação, se for o caso, e concorrência, dispensada esta somente nos seguintes casos:

a) doação, devendo constar, obrigatoriamente do contrato, os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento, a cláusula de retrocessão e de que os bens doados permanecerão inalienáveis pelo prazo de dez anos, sob pena de nulidade do ato;

b) permuta.

II - Quando móveis, depende de licitação, dispensada esta somente nos seguintes casos:

leivet



- a) *doação, que é permitida exclusivamente para fins de interesse social;*
- b) *permuta;*
- c) *venda de ações, que se faz na Bolsa.*

§ 1º O Município, preferencialmente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorga a concessão de direito de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência.

§ 2º A concorrência pode ser dispensada por lei, quando o uso destinar-se a concessionário de serviço público municipal, a entidades educativas, culturais ou assistenciais, ou quando houver relevante interesse público devidamente justificado.

§ 3º A venda aos proprietários de imóveis lindeiros de áreas urbanas remanescentes e inaproveitáveis para edificação, resultantes de obras públicas, depende de prévia avaliação e autorização legislativa.

§ 4º As áreas resultantes de modificações de alinhamento são alienáveis, dependendo de prévia avaliação e autorização legislativa.” GRIFOS NOSSOS

Porém, no texto do estudo realizado pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, e encaminhado a esta Caso Legislativa através do Ofício de nº 241/2019-GP, não há nenhuma referência à outorga de concessão de direito de uso. Então,

Pergunta-se:

- 1.1 Porque a Prefeitura Municipal de Ipatinga decidiu aplicar o instituto da alienação, ao invés de dar preferência para a outorga de concessão de direito de uso do imóvel da Gleba 04, objeto de análise?
 - 1.2 Quais estudos embasaram tal decisão?
- 2 No Laudo da Avaliação¹ realizada pela Prefeitura de Ipatinga ficou determinado que o valor venal do imóvel é de R\$ 51.068.955,00 (cinquenta e um milhões, sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta e cinco reais). De acordo com aquele mesmo Laudo:

¹ Vide Ofício de nº 222/2019/GP, de encaminhamento do PL 134/2019.

Leite



“o terreno (é) indiviso, inserido na malha urbana, com infraestrutura básica, formato irregular, topografia parte plana e parte inclinada, e superfície predominantemente seca, tendo em vista o curso d'água (Córrego Nossa Senhora do Carmo) existente em seu interior (...). Após vistoria no local, a Comissão de Avaliação (...) observou a localização, a estimativa do bem para efeitos fiscais e os preços de mercado imobiliário para bens da mesma espécie e nas mesmas condições na vizinhança.”

Já os laudos de avaliação da Gleba 04, emitidos pelas empresas ENAPE e Vaz de Mello, apontaram o valor mercadológico de R\$ 33.098.000,00 (trinta e três milhões noventa e oito mil reais), e R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), respectivamente.

Lado outro, o valor acordado pela Usiminas e pelo Município de Ipatinga para a compensação tributária, no montante de R\$ 39.049.000,00 (trinta e nove milhões quarenta e nove mil reais)², se corrigido pelo menor índice inflacionário (o IPCA), elevaria o valor da Gleba 04 para R\$ 53.265.659,24 (cinquenta e três milhões duzentos e sessenta e cinco mil seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte quatro centavos)³. Então,

Pergunta-se:

- 2.1 Se o valor mercadológico da Gleba 04, no exercício de 2012, estava entre de R\$ 33.098.000,00 e R\$ 45.000.000,00, por que o valor acordado pela Usiminas e pelo Município de Ipatinga para a compensação de IPTU foi de R\$ 39.049.000,00?
- 2.2 Se nos estudos realizados pela Prefeitura de Ipatinga foi considerada a correção inflacionária dos seus custos de urbanização para se chegar à conclusão de que a venda da área seria a melhor destinação a ser dada à Gleba 04, por que a Comissão de Avaliação também não incluiu a correção inflacionária nos critérios para valorar o imóvel objeto de alienação?
- 2.3 Para a emissão do Laudo que acompanha o Projeto de Lei nº 134/2019, a Comissão de Avaliação documentou a pesquisa de mercado e a vistoria alegadamente feita no local? Caso Positivo, poderia fornecer cópia desses documentos?

² Idem.

³ Correção inflacionária do período correspondente ao mês de aquisição – fevereiro/2014, e o mês de protocolo do PL 134/2014 – outubro/2019.



2.4 O que poderia causar a discrepância entre o valor da avaliação realizada, em 2019, pela Prefeitura de Ipatinga e o valor monetário corrigido da compensação de IPTU?

2.5 Dentre os critérios adotados para a avaliação do imóvel em questão, foi observado⁴:

2.5.1 a área de aproximadamente 251.033m² (duzentos e cinquenta e um mil e trinta e três metros quadrados) do terreno que se encontra com declividade maior que 30%, ou seja, 51.61% do terreno possui inclinação elevada?

2.5.2 a faixa não edificável obrigatória, de 15 metros ao longo da Av. Pedro Linhares Gomes, que margeia parte do novo anel rodoviário (em frente à rotatória de retorno), correspondente 9.370m² (nove mil trezentos e setenta metros quadrados)?

2.5.3 a faixa da Área de Preservação Permanente - APP ao longo do Córrego Nossa Senhora do Carmo – que atravessa a Gleba 04 numa extensão de 810,65 metros por 10 (dez) metros de largura – correspondente a R\$ 47.237m² (quarenta e sete mil duzentos e trinta e sete metros quadrados)?

2.5.4 o valor do metro cúbico da plantação de eucalipto existente no local?

2.6 O valor da avaliação feita pela Prefeitura de Ipatinga servirá, no caso da concretização da alienação, como base de cálculo do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter-Vivos?

3 A escritura Pública de Dação em Pagamento celebrada entre o Município de Ipatinga e a USIMINAS foi regulada por um Processo Administrativo sob o nº 008.008.2013/11742⁵.

Pergunta-se: A Prefeitura de Ipatinga poderia nos fornecer cópia daquele Processo Administrativo?

⁴ Vide Ofício de nº 241/2019-GP, de resposta ao Ofício de 186/2019-SG.

⁵ Idem.

Leinet



- 4 No exercício de 2012, a USIMINAS contratou duas empresas especializadas para avaliar o imóvel da Gleba 04, objeto de Dação em Pagamento celebrada com o Município de Ipatinga.

Pergunta-se: Porque a Prefeitura de Ipatinga não agiu do mesmo modo, quando resolveu, já no exercício de 2019, alienar o imóvel constante da Gleba 04?

- 5 A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Ipatinga permite a instalação, em Zona de Grande Equipamento – ZGE, de equipamentos urbanos de uso coletivo, de interesse municipal ou a eles destinados, tais como⁶:

- Shopping Centers;
- Aeroportos;
- Hipermercados;
- Instituições de Ensino;
- Equipamentos de lazer e eventos;
- Hotelaria;
- Estação de Tratamento de Esgotos;
- Aterro Sanitário;
- Cemitério;
- Terminal de passageiros;
- Central de Abastecimento;
- Terminal de Carga;
- Equipamento Assistencial à Saúde;
- Complexos Esportivos;
- Equipamento de Uso Institucional e outros usos de caráter coletivo.

Dessa relação de equipamentos, o Município de Ipatinga ainda não possui em seus domínios: Aeroportos; Aterro Sanitário; Central de Abastecimento; e Terminal de Carga.

⁶ Vide Anexo II - Parâmetros Urbanísticos de Ocupação e Uso do Solo, da Lei 3.408/2014, com redação dada pela Lei nº 3.868/2018.



De acordo com o Plano Diretor do Município de Ipatinga, o imóvel da Gleba 04 está inserido numa ZGE⁷ e numa Área de Diretriz Especial – ADE das Fronteiras Permeáveis⁸. Esse mesmo Plano determina que, em uma ADE das Fronteiras Permeáveis, deve-se considerar a “necessidade de procedimento em relação ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo nas áreas de fronteira, que avalie seus impactos no próprio Município e nos Municípios vizinhos, de forma a não haver degradação dessas regiões ou um vácuo administrativo que dificulte a aplicação das políticas urbanas e fiscais.” Então,

Pergunta-se:

5.1 O Município de Ipatinga possui atualmente ZGE's disponíveis e suficientes para comportar a instalação de grandes equipamentos públicos, como, pelo menos: Centrais de Abastecimento, Terminais de Carga, e de um novo Distrito Industrial?

5.2 A alienação do imóvel, se concretizada:

5.2.1 estará condicionada à sua preservação como Área de Diretriz Especial – ADE das Fronteiras Permeáveis, e como área destinada à instalação de grandes equipamentos?

5.2.2 servirá como fonte de recursos para cobertura de quais despesas? Não haveria impedimento legal no uso desses recursos para cobertura de despesas de de custeio, como, por exemplo, despesas de pessoal?

6 Foi noticiado pela imprensa regional que a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço encerrou a etapa de apresentação do Caderno de Propostas realizadas pelo Município de Ipatinga para a criação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI da Região Metropolitana do Vale do Aço.

Pergunta-se:

6.1 O mapeamento do zoneamento do Município de Ipatinga – nele incluído um Plano Viário e Cicloviário – encaminhado como proposta de formulação do PDDI, está compatível com a pretensão de alienação do imóvel?

⁷ Vide Anexo IX - Mapa do Zoneamento Urbano da Lei n.º 3.350/2014, com redação dada pela Lei n.º 3.979/2019.



6.2 O Conselho da Cidade foi consultado a deliberar a respeito da pretensão de alienação do imóvel?

7 O Plano Diretor do Município de Ipatinga também inseriu no Plano Viário Municipal⁹, o imóvel localizado na Gleba 04, objeto da alienação. De acordo com esse Plano Viário, o imóvel ESTÁ AFETADO PARA A ABERTURA DE VIA COLETORA DE TRÂNSITO. A Lei de Uso e Ocupação do Solo define VIAS COLETORAS como: “*vias destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade, sendo caracterizadas por facilitar movimentação de uma região a outra, por estarem ligadas as vias arteriais e de trânsito rápido.*” Então,

Pergunta-se:

- 7.1 Existe algum Plano de desenvolvimento socioeconômico que ofereça uma alternativa para a abertura dessa via coletora?
- 7.2 Existe proposta para a realocação do traçado dessa via coletora, evitando a intersecção com a Gleba 04?
- 7.3 A abertura dessa via coletora deixou de ser imprescindível para a resolução de problemas de fluxo do trânsito pelos bairros que seriam por ela atendidos?
- 7.4 Já foram feitos estudos para uma possível supressão dessa via coletora de trânsito?
- 7.5 Considerando a inserção macroeconômica do Plano Viário do Município de Ipatinga em uma Região Metropolitana, existe notícia de que o Município de Coronel Fabriciano, a Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Aço e o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT têm conhecimento da pretensão do Município de Ipatinga de alienar o imóvel?

Levet

⁸ Vide Anexo X - Áreas de Diretrizes Especiais – ADE's da Lei n.º 3.350/2014.

⁹ Vide Anexo III - Sistema Viário; Anexo V - ADE do Sistema Viário; e Anexo IX - Mapa do Zoneamento Urbano da Lei n.º 3.350/2014.



7.6 Considerando a afetação do imóvel para a abertura de via coletora de trânsito rápido ou arterial, o Poder Executivo, nos termos do art. 113 da LOM, não deveria solicitar ao Legislativo a autorização para sua desafetação, antes de iniciar qualquer processo de alienação?

Atenciosamente,

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Lene Teixeira Sousa Gonçalves
Presidente