



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Ofício n.º 266/2019-GP.

Ipatinga, 10 de dezembro de 2019.

Senhor Presidente,

Com os nossos cumprimentos, encaminhamos a Vossa Excelência resposta à Diligência referente ao Projeto de Lei n.º 134/2019, que “Dispõe sobre autorização para alienação de imóveis”.

Atendendo aos novos questionamentos apresentados por essa Egrégia Casa, seguem os respectivos esclarecimentos:

1.1 Por que 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?

Conforme explicitado em mensagem que acompanha o Projeto de Lei em comento, circunstâncias financeiras críticas e excepcionais vêm colocando em risco a capacidade do Município de prover a manutenção dos serviços públicos essenciais. Diante deste cenário, a alienação de bens patrimoniais ociosos apresenta-se como solução mais viável para a obtenção de receita em curto prazo, apesar das limitações de aplicação desse recurso impostas pela Lei Complementar 101/2000.

O instituto da concessão de direito de uso na presente situação não seria adequado para alcançar o fim proposto, eis que - como uma das finalidades do ato que se propõe é gerar liquidez para obter receita a curto espaço de tempo, possibilitando que a Administração mantenha seu pleno funcionamento e honre com o pagamento de suas despesas - o instituto da concessão de direito de uso não seria capaz de gerar receita nos níveis exigidos e no tempo esperado, ainda que seja aplicado na modalidade onerosa. Desta forma, na hipótese de aplicar-se a concessão no presente caso, a Administração acabaria por realizar ato administrativo em discordância com sua finalidade.

“1.2. Quais estudos embasaram tal decisão?”

Descartada a hipótese de concessão de direito de uso da Gleba 04 pelos motivos acima expostos, a decisão para alienação do imóvel focou-se na “Análise da Área da Gleba 04 para fins de Instalação de Equipamentos Públicos de Grande Porte”, cujo documento foi enviado a essa Casa em resposta à primeira diligência ao projeto de lei em questão.

“2.1. Se o valor mercadológico da Gleba 04, no exercício de 2012, estava entre 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?”

Quando da apresentação da proposta de dação em pagamento do terreno para quitar parte do débito do IPTU junto ao Município, a Usiminas forneceu dois laudos de avaliação do terreno da Gleba 04:

CÂMARA MUN. DE IPATINGA
RECEBIDO
Protocolo n.º 304
Data 10/12/19
Horário 12:20
SECRETARIA GERAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

- O laudo da empresa Vaz de Mello Consultoria em Avaliações e Perícias considerou apenas o "Fator de Utilização da Gleba". Porém, não levou em conta as limitações do terreno, como declividades, área não edificável, curso d'água e Área de Preservação Permanente - APP. Assim, com as premissas que foram utilizadas, sem levar em consideração as limitações do terreno, o laudo concluiu por uma área aproveitável de 316.141,15 m² e valor de R\$ 45.000.000,00.

- Por sua vez, o laudo da empresa ENAPE - Engenharia de Avaliações - que apresentou o valor de R\$ 33.098.000,00 considerou, além do "Fator de Utilização da Gleba", o levantamento planialtimétrico da área, tecendo a seguinte consideração em sua análise:

"...o terreno possui topografia com declives e aclives fortes e área em torno de 170.000 m² aproveitáveis (estimativa-análise do levantamento planialtimétrico). A topografia está descrita em relação às quadras de divisa. Existe um talvegue em seu interior e um córrego que margeia a área em sua lateral junto à área já habitada."

Diante dos dois laudos apresentados, a Usiminas propôs ao Município, durante o processo de negociação para pagamento do débito de IPTU, um valor médio entre as propostas, equivalente a R\$ 39.049.000,00. A Administração Municipal, usando o critério da conveniência e oportunidade, e considerando que a proposta era justa, acatou o valor ofertado pela Usiminas, correspondente à média entre os valores apresentados pelos dois laudos contratados.

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?"

Apesar de a correção inflacionária ser um critério para valorar o imóvel objeto de alienação, a Comissão de Avaliação, para definir o valor da Gleba 04, optou pelo estudo técnico da área, retratado no documento "Análise da Área da Gleba 04 para Fins de Instalação de Equipamentos Públicos de Grande Porte", elaborado pelo Departamento de Planejamento Urbano - DEPLUR, da Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN.

Nesse estudo, a Comissão de Avaliação levou em consideração as características físicas do terreno e os regramentos da legislação urbanística e ambiental para estimar a área aproveitável da Gleba 04.

Foi estimado, também - e nesse caso através da correção inflacionária - os custos para urbanização básica da área. A opção pela correção inflacionária, na situação em apreço, foi considerada pertinente porque se trata de serviços padronizados de engenharia, cujos valores são passíveis de atualizações pela aplicação da correção inflacionária. Já a avaliação da gleba leva em consideração uma série de variáveis, como características ambientais, morfologia do terreno e aplicação das legislações específicas, que demandam uma análise mais criteriosa para se chegar às condições máximas permissivas de aproveitamento eficiente da área. Com base nesse estudo, a Comissão de Avaliação estipulou o valor de R\$ 105,00/m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Vale ressaltar que a área útil e o valor do metro quadrado estipulado pela Comissão de Avaliação são compatíveis com o laudo apresentado pela empresa ENAPE - Engenharia de Avaliações, conforme demonstrado a seguir:

ENAPE – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	
Valor do m ²	68,05
Valor da Gleba	33.098.193,85
Valor Arredondado	33.098.000,00

VALOR ORIGINAL DA GLEBA	CORREÇÃO PELO IGP-M (FGV) até 10/2019	CORREÇÃO PELO INPC (IBGE) até 09/2019	CORREÇÃO PELO IPCA (IBGE) até 09/2019	CORREÇÃO PELO IGP-DI (FGV) até 09/2019
68,05/m ²	99,55	99,31	100,13	99,28
33.098.000,00	48.420.321,92	48.303.634,92	48.701.562,25	48.286.410,73

Valor Médio da Gleba 04	
Valor Médio do m ²	99,57
Valor Médio da Gleba	48.427.982,46

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA	
Valor do m ²	105,00
Valor da Gleba	51.068.955,00

COMPARATIVO			
ENTIDADE	ÁREA APROVEITÁVEL	VALOR DO M ²	VALOR DA GLEBA
ENAPE	170.000	99,57	48.427.982,46
Prefeitura de Ipatinga	178.731	105,00	51.068.955,00

“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?”

A Gleba 04 não possui similaridade com outras áreas para efeito concreto de pesquisa de mercado. Nesse sentido, a Comissão de Avaliação levou em consideração, para estipular o valor da Gleba, as condições do terreno em questão e sua área aproveitável. Porém, guardando as devidas proporções de área, localização e infraestrutura existente, a Comissão de Avaliação usou, além de outros critérios, como parâmetro balizador as avaliações anteriores de alguns terrenos doados - objeto de autorizações legislativas, aprovadas por essa Casa, tais como:

- Bairro Veneza
- Planta de Identificação: U-5923
- Área: 30.093,65 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

- Valor do m²: R\$ 120,00
- Lei nº 3345/2014

- Bairro Planalto
 - Planta de Identificação: U-5922
 - Área: 77.424,17 m²
 - Valor do m²: R\$ 130,00
 - Lei nº 3347/2014

- Bairro Veneza
 - Planta de Identificação: U-5927
 - Área: 13.829,90 m²
 - Valor do m²: R\$ 140,00
 - Lei nº 3364/2014

- Bairro Veneza
 - Planta de Identificação: U-6303
 - Área: 11.505,83 m²
 - Valor do m²: R\$ 150,00
 - Lei nº 3870/2018

Nesse quesito, vale ressaltar a argumentação constante no item **4.8.2 Cálculo do Valor da Gleba** do laudo emitido pela empresa ENAPE - Engenharia de Avaliações:

"Adotaremos o Método Involutivo, pois não encontramos no mercado dados amostrais suficientes para atender ao Método Comparativo de glebas urbanas, exigido pela norma. Através deste método podemos determinar o valor do terreno pelo estudo das condições máximas permissivas de aproveitamento eficiente do terreno".

Quanto aos trabalhos de vistoria da Gleba 04, o produto dos mesmos está registrado no documento "Análise da Área da Gleba 04 Para Fins de Instalação de Equipamentos Públicos de Grande Porte", já encaminhado à Câmara Municipal de Ipatinga, através do Ofício nº 241/2019 - GP, datado de 06 de novembro de 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?"

A diferença de 4,30% se dá em razão do critério adotado:

▪ O valor de avaliação realizado em 2019 levou em consideração o estudo das condições do terreno em questão e o seu aproveitamento eficiente, ou seja, aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

▪ O valor monetário corrigido da compensação de IPTU considerou a média entre dois valores apresentados em laudos distintos que utilizaram critérios de análises diferentes para uma mesma área. Ao considerar o valor uniforme para toda a área, sem levar em conta o seu aproveitamento eficiente, a empresa Vaz de Mello jogou o valor da Gleba para cima - e, conseqüentemente, o valor da média apurada - ao passo que a empresa ENAPE considerou as limitações do terreno e o seu aproveitamento eficiente (compatível com o método e valor adotado pela Comissão de Avaliação da Prefeitura). Portanto, a suposta discrepância do valor está na média dos valores apresentados nos dois laudos, puxado para cima pelo critério adotado pela empresa Vaz de Mello.

Ressaltamos que a diferença de 4,30% não pode ser considerada uma discrepância relevante. Quando se trata da utilização de critérios de análises diferentes para um mesmo objeto, são admitidos desvios ou variações de valores para cima ou para baixo.

Importa considerar ainda, que o valor proposto pela Comissão de Avaliação se refere ao lance inicial para um processo licitatório de Concorrência Pública, podendo o valor final da alienação do imóvel em questão superar os dois valores aqui arguídos.

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

“2.5.1 A área de aproximadamente 251.033 m² (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?”

Para fins de parcelamento, implantação de infraestrutura e construção de equipamentos, sim.

De acordo com o Decreto Estadual nº 44.646/2007, o parcelamento de áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. Além disso, os lotes localizados em declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento) deverão ter área mínima igual a quatro vezes a área mínima permitida pela legislação municipal ou estadual.

Assim, terrenos com declividade maior que 30% possuem limitações e características que oneram a execução da infraestrutura - que passa a depender de cortes e aterros além dos gastos previstos - ou por vezes impede o parcelamento do solo (no caso das áreas acima de 45% de declividade a legislação municipal não permite o parcelamento).

“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), corresponde a 9.370 m² (nove mil, trezentos e setenta metros quadrados)?”



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

Sim. O levantamento da área foi realizado com base no banco de dados geográficos mantido pelo Departamento de Geoprocessamento, da Secretaria Municipal de Dados, o qual contém informações oriundas do levantamento aerofotogramétrico no Município.

“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 metros de largura - corresponde a 47.237 m² (quarenta e sete mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados)?

Sim. O levantamento da área foi realizado com base no banco de dados geográficos mantido pelo Departamento de Geoprocessamento, da Secretaria Municipal de Dados, o qual contém informações oriundas do levantamento aerofotogramétrico no Município.

“2.5.4 O valor do metro cúbico da plantação de eucalipto existente no local?”

Não. Da mesma forma que não foi considerado nos laudos mencionados.

“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?”

O artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Na mesma linha, o artigo 3º do Decreto Municipal nº 8.181, de 08 de outubro de 2015, estabelece que, para fins de lançamento do ITBI, a base de cálculo do imposto é o valor dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, **no momento da transmissão ou cessão**. Este mesmo Decreto considera outros elementos na apuração do valor da base de cálculo desse imposto, principalmente, os valores aferidos no mercado imobiliário. Cumpre ressaltar que o fato gerador do imposto é o registro em cartório. Assim, o valor é aferido no momento do registro.

“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 008.008.2013/11742”.

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

Sim. A cópia do Processo Administrativo sob o nº 008.008.2013/11742 segue anexa.

“4 No exercício de 2012, a Usiminas contratou duas empresas especializadas para avaliar o imóvel da Gleba 04, objeto da 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?”



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

O laudo enviado a essa Casa, por ocasião do encaminhamento do Projeto de Lei nº 134/2019, foi emitido pela Comissão de Avaliação, instituída pelo Decreto nº 7.747, de 09 de maio de 2014 – que tem por competência *“promover a avaliação e a negociação de bens imóveis sujeitos à aquisição ou venda pelo Poder Executivo, bem como a avaliação prévia de imóveis sujeitos à locação de interesse da Administração”*.

O referido laudo atende ao que determina o artigo 113 da Lei Orgânica do Município - que não exige a observância dos parâmetros estabelecidos na NBR 14653 – 12001. No entanto, o laudo encaminhado à Câmara foi pautado pela *“Análise da Área da Gleba 04 para fins de Instalação de Equipamentos Públicos de Grande Porte”* (documento já encaminhado a essa Casa).

Como a Gleba 04 continua bruta e *in natura*, consideramos que os dois laudos fornecidos pela Usiminas e a *“Análise da Área da Gleba 04 para fins de Instalação de Equipamentos Públicos de Grande Porte”*, elaborada conjuntamente com o Departamento de Planejamento Urbano, foram suficientes para se chegar ao justo valor do terreno.

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

Em primeiro lugar, cumpre-nos retificar informação de rodapé da diligência em questão. Sobre o assunto, é a lei nº 3.868/2018 que acrescenta parâmetros urbanísticos à Zona de Grandes Equipamentos – ZGE, alterando o Anexo II da Lei Municipal nº 3.408/2014 - Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano.

Atualmente o Município dispõe de algumas áreas com zoneamento de ZGE (identificadas nas imagens em anexo), capazes de abrigar grandes empreendimentos, como Central de Abastecimento, Terminal de carga ou multimodal, entre outros.

Vale lembrar que, de acordo com o artigo 21 da Lei nº 3.408/2014, na Zona de Grandes Equipamentos – ZGE serão permitidos o uso institucional, o comercial e os serviços de grande porte, desde que observado o uso coletivo. Ressaltamos ainda que, de acordo com o Anexo II dessa mesma lei, é proibido o uso industrial de grande porte na ZGE, portanto, é impossível a destinação de áreas de ZGE para a implantação de novo Distrito Industrial. Para tanto existe área destinada à implantação de novo Distrito Industrial, definida como Zona Industrial - ZI no Anexo IX do Plano Diretor.

“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?”

Tanto as definições de Área de Diretrizes Especiais, quanto o zoneamento (ZGE) estão vinculados ao terreno, independente de quem é o proprietário dele. E assim o é no caso da Gleba 04. Qualquer que seja a alteração da propriedade do imóvel, no momento de eventual parcelamento da gleba, estará passível das mesmas condições e deverá atender às mesmas legislações atuais e suas alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

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 custeio, como, por exemplo, despesa de pessoal?

A legislação federal que “Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal” - Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964 - dispõe expressamente:

“Art.11 – a receita classificar-se-á nas seguintes categorias econômicas: Receitas Correntes e Receitas de Capital.

§ 1º - São Receitas Correntes as receitas tributárias, de contribuições, patrimonial, agropecuária, industrial, de serviços e outras e, ainda, as provenientes de recursos financeiros recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, quando destinadas a atender despesas classificáveis em Despesas Correntes. (grifo nosso)

§ 2º - São Receitas de Capital as provenientes da realização de recursos financeiros oriundos de constituição de dívidas; da conversão, em espécie, de bens e direitos; os recursos recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, destinados a atender despesas classificáveis em Despesa de Capital e, ainda, o superávit do Orçamento Corrente.” (grifo nosso)

Assim, de acordo com a Lei nº 4.320/64, o produto da alienação de bens da Administração Pública constitui Receita de Capital.

Por sua vez, a Portaria Interministerial 163, de 04 de maio de 2001, que “Dispõe sobre normas gerais de consolidação de Contas Públicas no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, e dá outras providências.” assim conceitua as Despesas Correntes e as Despesas de Capital:

“3 – Despesas Correntes

Classificam-se nessa categoria todas as despesas que não contribuem, diretamente, para a formação ou aquisição de um bem de capital.

4 – Despesa de Capital

Classificam-se nessa categoria aquelas despesas que contribuem, diretamente, para a formação ou aquisição de um bem de capital.”

Respondendo, então, ao questionado, informamos que, conforme disposto no art. 44 da Sessão II – Da Preservação do Patrimônio Público, da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, existe sim, vedação quanto à aplicação de recursos derivados da alienação de bens em despesas de custeio e de pessoal, já que tais despesas pertencem à categoria de Despesas Correntes; ou seja, a receita pretendida com a alienação da Gleba 04 somente poderá custear *Despesa de Capital*:

“Art. 44. É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e própria dos servidores públicos.”

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?

Não temos conhecimento de algum Plano Viário ou Cicloviário que tenha sido encaminhado à ARMVA para a elaboração do PDDI. A ARMVA executou estudo próprio para a definição das diretrizes metropolitanas, que apenas foram avaliadas e aprovadas pelos municípios integrantes do núcleo metropolitano. De qualquer forma, não possuímos Plano Viário ou Cicloviário. Temos no Plano Diretor o *Sistema Viário* e o *Sistema Cicloviário* nos Anexos III e IV. Especificamente quanto ao Sistema Viário, o Plano Diretor traz, na Seção III do Capítulo IV - da mobilidade urbana, diretrizes para o planejamento municipal. Ainda se fazem necessários estudos técnicos para garantir a viabilidade dessas propostas. Todas as propostas de alteração viária devem ser regulamentadas no Plano de Mobilidade, que irá traçar metas e ações para sua execução.

Ainda assim, conforme foi dito, a alienação do imóvel em nada altera as características já definidas para essa área da Gleba 04. Conforme estabelecido na minuta de lei do PDDI, a Gleba 04 definida no zoneamento municipal como ZGE, está definida como Área de Interesse Metropolitano - AIM Desenvolvimento Econômico, da mesma forma que a área pertencente ao município de Coronel Fabriciano com a qual faz divisa. A AIM Desenvolvimento Econômico - AIM DE, tem por objetivo: *destinar áreas para a implantação de empreendimentos de caráter metropolitano que promovam o desenvolvimento da RMVA; ampliar fontes de geração de receitas, emprego e renda, tanto pelo fortalecimento das atividades produtivas existentes, quanto pela diversificação da matriz produtiva local.*

Tal objetivo está em total consonância com as diretrizes para a ZGE: áreas que, pela localização e por interesse público, serão destinadas à implantação de grandes equipamentos de uso coletivo e usos relacionados a atividades afins.

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

A Lei Maior do Município, que é a Lei Orgânica do Município de Ipatinga, em seu art. 113, 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:”
(grifo nosso)



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo são os instrumentos que determinam as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município, propostas pela população, referendadas pelo Conselho Municipal da Cidade e aprovadas pelo Poder Legislativo.

Portanto, essas leis definem o *zoneamento*, as *diretrizes* e os *regramentos para ocupação do solo*, já validadas pela população e pelo Conselho da Cidade, durante o processo de elaboração das referidas leis.

Assim, quanto ao questionamento formulado, a resposta é negativa; porém, independente de quem investirá nas áreas do Município, seja o poder público ou privado, ambos estarão sujeitos aos regramentos impostos pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. É justamente nesse momento que o Conselho Municipal da Cidade tem atuação determinante, opinativa e deliberativa quanto ao equipamento a ser implantado na Gleba 04 e sobre os impactos provenientes das intervenções urbanísticas na área.

Ressaltamos que a *propriedade* da Gleba 04, seja sob o poder público ou privado, não interfere nos regramentos a serem observados no momento da proposição de projetos e de sua implementação que, obrigatoriamente, deverão ser submetidos à análise e deliberação, não apenas do Conselho Municipal da Cidade, mas também do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

“7.1 Existe algum Plano de Desenvolvimento Socioeconômico que ofereça uma alternativa para a abertura dessa via coletora?”

O Plano Diretor, conforme definição da Lei nº 10.257/01 é o *instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento municipal*. Sendo assim, o Plano Diretor estabelece diretrizes para o planejamento municipal e por isso deve ser complementado por legislações específicas.

O Plano Diretor estabelece diretrizes, entre tantas outras temáticas, para a mobilidade urbana e o traçado viário. No caso específico da ampliação do sistema viário, o Plano Diretor não assegura a viabilidade técnica para implantação das vias propostas, estabelecendo apenas diretrizes.

O Anexo V da Lei nº 3.350/14 - Plano Diretor Municipal de Ipatinga - apresenta uma *proposta* de sistema viário no interior da Gleba 04 do Bairro Horto. No entanto, a referida via não se encontra listada no art. 39 - que estabelece as diretrizes para o sistema viário - o qual menciona apenas a proposta de ligação entre o bairro Bom Jardim e a Usipa. O referido dispositivo legal não menciona a continuidade da via pelo Bairro Horto até sua ligação com a BR-381.

O Plano Diretor é elaborado estimando as diretrizes para um cenário de médio a longo prazo, não sendo possível estabelecer um cronograma para execução de tais propostas.

Entende-se que eventual abertura da via, uma vez não identificada sua necessidade para o desenvolvimento e expansão urbana e sua viabilidade técnica, não é objeto de Plano de Desenvolvimento Socioeconômico no curto prazo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

“7.2 Existe proposta para a realocação do traçado dessa via coletora, evitando a interseção com a Gleba 04?”

O Plano Diretor deve sofrer revisões, conforme previsto em lei. Neste caso, a revisão do plano deve consolidar as propostas necessárias para o desenvolvimento da cidade, bem como rever aquelas propostas que, para o cenário atual e futuro, não são mais imprescindíveis, viáveis ou necessárias.

No caso da área em questão, é possível identificar que a proposta do traçado da via foi super-dimensionada em termos de sua necessidade, cabendo reavaliação, já que no entorno é possível identificar vias existentes que já se conectam com as áreas do Bairro Horto, Usipa e BR-381.

“7.3 A abertura dessa via coletora deixou de ser imprescindível para a resolução do problema de fluxo de trânsito pelos bairros que seriam por ela atendidos?”

A área do entorno, a partir das obras de infraestrutura realizadas na BR-381, sofreu intervenções no seu traçado, melhorando os acessos aos municípios vizinhos, minimizando os impactos no fluxo no Bairro Horto e no acesso à Usipa. Medidas de sinalização viária também foram realizadas para melhorar a segurança nos acessos para conexão da Rua Imbuia ao restante do Bairro Horto.

A abertura da via só poderia ser considerada imprescindível quando os estudos técnicos apontassem a viabilidade técnica para sua implantação e se não houvessem vias alternativas para acesso às áreas às quais ela se conectaria. De acordo com a conformação atual do traçado viário e das medidas adotadas para melhoria do tráfego, bem como do ponto de vista do planejamento urbano, é possível identificar que a execução da referida via não é imprescindível a curto prazo.

“7.4 Já foram feitos estudos para uma possível supressão dessa via coletora de trânsito?”

Conforme já mencionado em resposta de item anterior, a alienação da Gleba 04 para qualquer particular não isenta o proprietário de atender às proposições estabelecidas no Plano Diretor. Eventual exigência da destinação de área para abertura da via pode estar condicionada à aprovação do projeto de parcelamento da área, como ocorre em algumas áreas no Município que se encontram na mesma situação, cujas glebas são de propriedade particular. Para isso, deve-se considerar primeiramente a real necessidade de abertura da via, e posteriormente identificar, por meio de estudos, a viabilidade técnica para sua execução.

Contudo, do ponto de vista do planejamento urbano, a execução da via não é imprescindível no atual momento, uma vez que outras vias já fazem a conexão entre as áreas do entorno, possibilitando acessos alternativos.

“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 de Infraestrutura de Transportes – DNIT têm conhecimento da pretensão do Município de alienar o imóvel?”



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito ESTADO DE MINAS GERAIS

Na reunião do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), realizada no dia 06/11/2019 na sede da Agência Metropolitana, em Ipatinga, a área referente à Gleba 04 foi alvo de discussões. Tais discussões limitaram-se às questões urbanísticas de interesse metropolitano, não tendo relevância a propriedade da área, se pública ou privada. Isto porque, no entendimento dos municípios de Timóteo, Coronel Fabriciano e Santana do Paraíso e da ARMVA, o atendimento aos parâmetros urbanísticos do PDDI se aplica ao imóvel e independe de quem seja seu real proprietário.

O imóvel é confrontante à faixa de domínio do DNIT, porém sua propriedade é do Município de Ipatinga. Desta forma, por exigência do DNIT, cabe ao Município apenas a responsabilidade de encaminhar os projetos de empreendimentos que fazem divisa com sua faixa de domínio para análise e aprovação do referido órgão.

“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?”

Conforme mencionado anteriormente, o Plano Diretor estabelece diretrizes que, por entendimento, deverão ser adotadas de acordo com a viabilidade técnica. Considerando as diretrizes da lei, não é possível entender como afetada uma área que ainda se encontra definida apenas como proposta. Ou seja, a via mencionada não foi construída, não sendo possível afetar aquilo que não é existente, que não está em uso e principalmente, da qual não é possível comprovar a viabilidade de implantação. A Gleba 04 em si não possui afetação, sendo considerada um bem público dominical.

Questiona-se se a área que se pretende alienar, por conter previsão de via *proposta* no Mapa do Sistema Viário que integra como Anexo III o Plano Diretor do Município de Ipatinga, carece de desafetação prévia.

É evidente que, para ser desafetada, a área precisa estar sob a restrição da afetação, seja de uso especial ou uso comum do povo.

Poder-se-ia alegar que, por ter *proposta* de via coletora que sobrepõe a área, exista a afetação na modalidade uso comum do povo?

Necessário traçar algumas considerações acerca de afetação e desafetação do bem público. Nesse ponto, relevante destacar a lição do ilustre Rafael Carvalho Rezende Oliveira:

“Afetação significa a atribuição fática ou jurídica de finalidade pública, geral ou especial, ao bem público. Os bens públicos afetados são os bens de uso comum do povo e os bens de uso especial.

A instituição da afetação pode ocorrer de três formas:

- a) *lei (ex.: lei que institui Área de Proteção Ambiental – APA);*
- b) *ato administrativo (ex.: ato administrativo que determina a construção de hospital público); e*



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

c) *fato administrativo (ex.: construção de escola pública em terreno privado, sem procedimento formal prévio, configurando desapropriação indireta).*

Desafetação, ao contrário, é a retirada, fática ou jurídica, da destinação pública anteriormente atribuída ao bem público. Os bens desafetados são os bens públicos dominicais.

Da mesma forma que a afetação, a desafetação pode ser implementada de três maneiras:

a) *lei (ex.: lei que determina a desativação de repartição pública);*

b) *ato administrativo (ex.: ato administrativo que determina a demolição de escola pública com a transferência dos alunos para outra unidade de ensino); e*

c) *fato administrativo (ex.: incêndio destrói biblioteca pública municipal, inviabilizando a continuidade dos serviços). (OLIVEIRA, 2018)."*

Perceba-se que o Plano Diretor não institui uma rua, ou avenida, nem atribui qualquer destinação específica ao imóvel. O que faz é tão somente estabelecer *proposta* que deve ser considerada na elaboração de eventual plano de mobilidade urbana, conforme disposto nele próprio.

Ademais, ressalte-se não há nada que obrigue a execução peremptória de coisa *proposta*, até porque isso é de sua própria natureza: quando algo é *proposto*, há que se verificar a oportunidade/conveniência de ser *executado*.

É que o Plano Diretor não possui o condão de pormenorizar o plano de mobilidade urbana, mas apenas estabelecer suas diretrizes e propostas.

Logo, a demarcação de "via proposta" nos Anexos III e V do Plano Diretor constitui informação em sede de planejamento, algo que pode vir a ser executado caso seja oportuno/conveniente. Isso, por si só, ainda que em lei, não é capaz de afetar o bem público, vez que não está dando a ele uma destinação ou finalidade, mas apenas que se cogita essa possibilidade. Diferente seria se, eventualmente, o plano determinasse a construção de via naquele local - o que não é o caso. Dessa forma, não há que se falar em desafetação do imóvel, pois ele não está afetado.

Imperativo trazer à baila a lição de José dos Santos Carvalho Filho, no bojo de seu Manual de Direito Administrativo: (CARVALHO FILHO. *Manual de Direito Administrativo*. 2018. GenAtlas, 32ª edição, p.1302/1303)

O tema da afetação e da desafetação diz respeito aos fins para os quais está sendo utilizado o bem público. Se um bem está sendo utilizado para determinado fim público, seja diretamente do Estado, seja pelo uso dos indivíduos em geral, diz-se que está afetado a determinado fim público. Por exemplo: uma praça, como bem de uso comum do povo, se estiver tendo sua natural utilização, será considerada um bem afetado ao fim público. O mesmo se dá com um ambulatório público: se no prédio



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Gabinete do Prefeito

ESTADO DE MINAS GERAIS

estiver sendo atendida a população com o serviço de assistência médica e ambulatorial, estará ele também afetado a um fim público.

Ao contrário, o bem se diz desafetado quando não está sendo usado para qualquer fim público. Por exemplo: uma área pertencente ao Município na qual não haja qualquer serviço administrativo é um bem desafetado de fim público. (...)

Por fim, deve destacar-se que a afetação e a desafetação constituem fatos administrativos, ou seja, acontecimentos ocorridos na atividade administrativa independentemente da forma com que se apresentem. Embora alguns autores entendam a necessidade de haver ato administrativo para consumir-se a afetação ou a desafetação, não é essa realmente a melhor doutrina em nosso entender.

*O fato administrativo tanto pode ocorrer mediante a prática de ato administrativo formal, como através de fato jurídico de diversa natureza. Significa que, **até mesmo tacitamente, é possível que determinada conduta administrativa produza a afetação ou a desafetação, bastando, para tanto, verificar-se no caso o real intento da Administração.**(...)*

Por tudo isso é que entendemos ser irrelevante a forma pela qual se processa a alteração da finalidade do bem quanto a seu fim público ou não. Relevante, isto sim, é a ocorrência em si da alteração da finalidade, significando que na afetação o bem passa a ter uma destinação pública que não tinha, e que na desafetação se dá o fenômeno contrário, ou seja, o bem, que tinha a destinação pública, passa a não mais tê-la, temporária ou definitivamente.(...)

Mas o só fato de o Estado providenciar a alienação de alguns bens imóveis, como é o caso, já consoma a desafetação, seja ou não praticado ato formal. O que importa é que o Estado abdica do domínio de seus bens em favor de particulares.

Corroborando esse entendimento de que *é o real intento da Administração* - porquanto gestora dos bens de propriedade do Município - *que determina a destinação dos seus bens*, temos uma decisão judicial em ação do Município de Ipatinga que pode ser aplicada à situação em apreço.

Em ação reivindicatória de propriedade de um imóvel, o Município, justificando a necessidade urgente de construção do Serviço de Autorização Médica - SAM no terreno, obteve decisão liminar de posse. Posteriormente, em razão de dificuldades financeiras para a construção da unidade de atendimento, a Administração resolveu vender o imóvel, para cobrir os déficits orçamentários de compromissos já assumidos.

Acionado pelo ex-ocupante do imóvel, o magistrado de primeira instância revogou a tutela anteriormente deferida, fundamentando-se na não subsistência dos requisitos autorizadores, em face da mudança de destinação do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Gabinete do Prefeito
ESTADO DE MINAS GERAIS

O Município agravou da decisão, que foi reformada pelo Tribunal, retornando o imóvel à posse do Município, para que dele pudesse utilizar-se no exercício direto dos poderes inerentes à propriedade: uso, gozo e disposição. No entendimento do Relator - sendo acompanhado pelos demais julgadores - a finalidade a ser dada ao imóvel compete ao seu proprietário, e eventual destinação anterior não pode ser impeditivo para a venda do imóvel, se assim se decidir como mais conveniente.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REINVICATÓRIA DE PROPRIEDADE - ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO - DEFERIMENTO DE LIMINAR - REQUISITOS PREENCHIDOS - DETENÇÃO DE NATUREZA PRECÁRIA - DECISÃO REFORMADA. Deram provimento ao recurso (Agravo de Instrumento-CV nº 1.0303.14.028383-6005-Comarca de Ipatinga. Relator Des. Audebert Delage)

(...)

Importante destacar que a destinação a ser dada ao imóvel compete ao seu proprietário, não sendo o fato de ser utilizado para finalidade diversa da alegada inicialmente na presente ação capaz de afastar os requisitos para deferimento da tutela antecipada.

Assim, presentes os requisitos do art. 273 do CPC, a reforma da decisão é medida que se impõe. Diante do exposto, dou provimento ao recurso, para deferir a tutela antecipada, imitando o agravante na posse do imóvel descrito na inicial.

Concluindo, tem-se, portanto, que a área da Gleba 4 do Bairro Horto não se encontra formalmente afetada, posto que não tem destinação específica concreta: a projeção de uma via coletora, em um anexo do Plano Diretor, não é instrumento formal que promova sua afetação. E, mesmo que assim se entendesse, a intenção expressa da Administração na alienação daquele imóvel, uma vez devidamente autorizada pelo Legislativo, consumiria a desafetação de eventual destinação que anteriormente se tivesse planejado para a área.

Na certeza do atendimento à Diligência em apreço, renovamos a Vossa Excelência e a seus Ilustres Pares, nossa elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


Nardyello Rocha de Oliveira
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Vereador Jadson Heleno Moreira
Presidente da Câmara Municipal de
IPATINGA – MG

ANEXO

ÁREAS DE ZGE PERTENCENTES AO MUNICÍPIO

Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016. (Engemmap)
Em atendimento ao processo:

LEGENDA

Área Total: 16.069 m²

Quadras

2 - ZGE - Zona de Grande Equipamento

DEBEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretaria Municipal de Dados
MUNICÍPIO DE IPATINGA - PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga

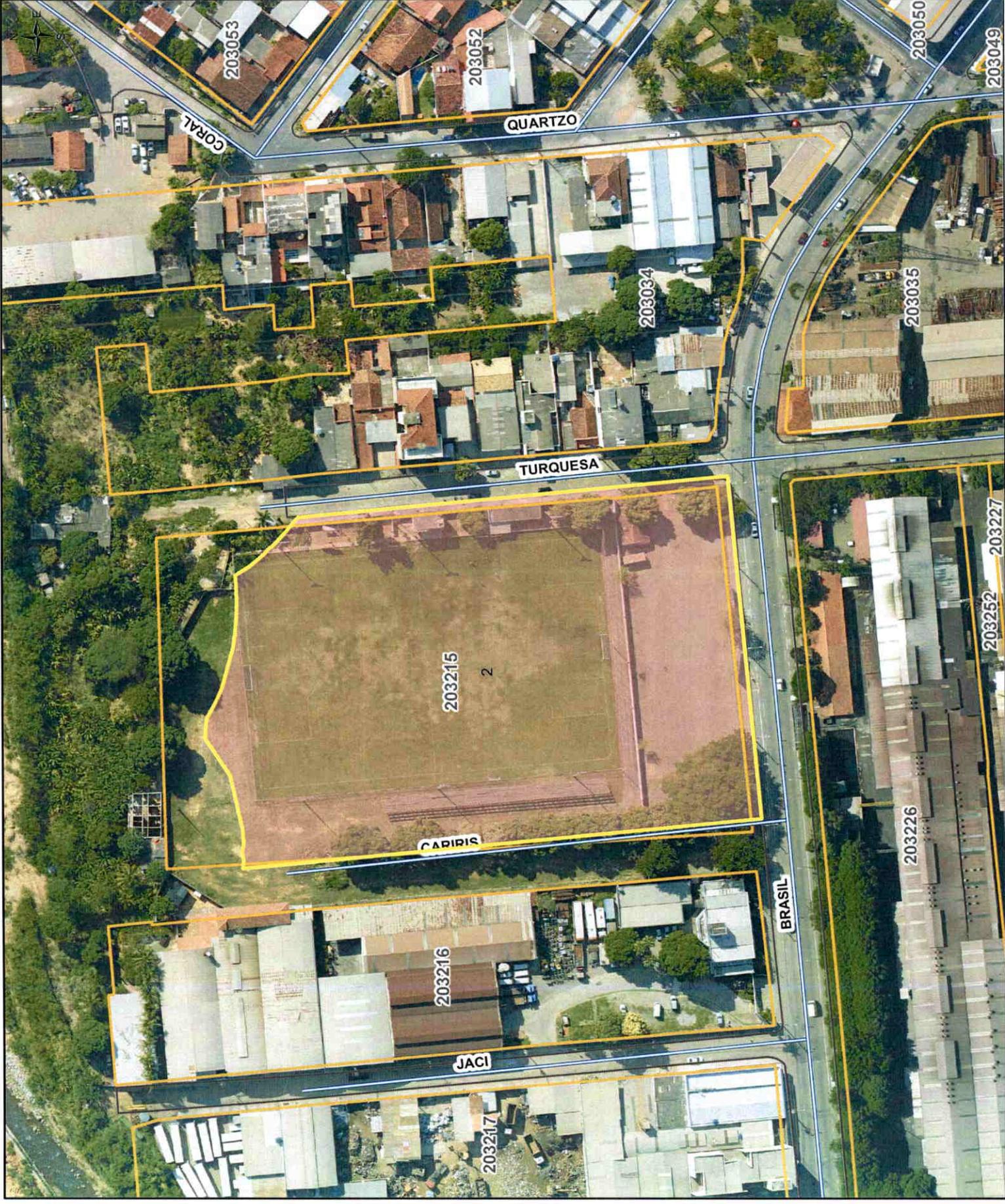
Sistemas de Coordenadas:
SIRGAS 2000 UTM Zona 23S

Arquivo: Áreas Grandes Equipamentos

Formato: A4

Escala: 1:1.500

Data: 03/12/2019



Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016, (Engemap)
Em atendimento ao processo:

LEGENDA

Área Total: 23.842 m²

- Quadrás
- 2 - ZGE - Zona de Grande Equipamento

DEGEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretária Municipal de Dadas
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga

Sistemas de Coordenadas:
SIRGAS 2000 UTM Zona 23S

Arquivo: Área Grandes Equipamentos

Formato: Escala: 1:2.000
Data: 03/12/2019



Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016, (Engemap)
Em atendimento ao processo:

LEGENDA

Área Total: 126.854 m²

Quadras

2 - ZGE - Zona de Grande Equipamento

DEGEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretaria Municipal de Dados
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga

Sistemas de Coordenadas:
SIRGAS 2000 UTM Zona 23S

Arquivo: Áreas Grandes Equipamentos

Formato: Escala: 1:3.500

Data: 03/12/2019



Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016; (Engemap)
Em atendimento ao processo:



LEGENDA

Área Total: 8.805 m²

Quadras

2 - ZGE - Zona de Grande Equipamento

DEGEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretaria Municipal de Dados
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga

Sistemas de Coordenadas: SIRGAS 2000 UTM, Zona 23S

Arquivo: Áreas Grandes Equipamentos

Formato: Escala: 1:1.500

Data: 03/12/2019

Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016, (Engemap)
Em atendimento ao processo:

LEGENDA

Área: 69.786 m²

□ 2 - ZGE - Zona de Grande Equipamento
DEGEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretária Municipal de Dados
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga
Sistemas de Coordenadas:
SIRGAS 2000 UTM, Zona 23S
Arquivo: Aero_A4_SIRGAS2000
Formato: Escala: 1:2.500
Data: 03/12/2019



Fonte da imagem:
Fotografia aérea, Maio/2016. (Engenmap)
Em atendimento ao processo:

LEGENDA

Área Total: 22.895 m²

Quadras

2 - ZSE - Zona de Grande Equipamento

DEGEO - Dep. de Geoprocessamento
SMD - Secretária Municipal de Dados
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Projeto: Aerofotogramétrico de área em Ipatinga

Sistemas de Coordenadas:
SIRGAS 2000 UTM, Zona 23S

Arquivo: Áreas Grandes Equipamentos

Formato: Escala: A4

Data: 03/12/2019

