



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
SERAFINA CORRÊA - RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

Câmara de Vereadores	
Fl. 29	Rubrica

Ofício nº 21/2022

Serafina Corrêa, 4 de março de 2022.

A Sua Excelência o Senhor
VALDIR BIANCHET
Prefeito Municipal
Serafina Corrêa – RS

PREFEITURA MUNICIPAL DE S. CORRÊA

fn.

SECRETÁRIO

Protocolo nº 353

Data 04 / 03 / 2022

Assunto: Orientação Técnica IGAM nº 4.001/2022 - Projeto de Lei nº 7/2022.

Senhor Prefeito,

O presente serve para oficiar o Prefeito Municipal para que envie Mensagem Retificativa ao **PROJETO DE LEI Nº 7/2022** que “CRIA MARCO REGULATÓRIO PARA AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CONSOLIDADAS JUNTO AOS CORPOS HÍDRICOS DO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE SERAFINA CORRÊA, DEFINE CRITÉRIOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ZONA URBANA CONSOLIDADA DO MUNICÍPIO DE SERAFINA CORRÊA, ALTERA AS LEIS MUNICIPAIS Nº 121/1965, Nº 1.154/1992, Nº 2.310/2006, Nº 3.152/2013 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”, a fim de que sejam feitas as correções citadas na Orientação Técnica nº 4.001/2022, anexa, e explicados os pontos de dúvida, conforme segue:

- A necessidade de correção do número da norma que institui o Estatuto da Cidade (art. 1º, parágrafo único, inciso II): o correto é Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

- A necessidade de correção do número da norma que dispõe sobre a regularização fundiária (art. 2º, inciso IV, alínea “c”, e art. 14): o correto é Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

- A necessidade de explicar sobre o art. 17, caput e § 1º, o que significa exatamente a dedução de determinadas áreas na base de cálculo do valor venal do imóvel para fins de IPTU, pois as Áreas de Preservação Permanente não podem ser desconsideradas desse cálculo em virtude da falta de uso pelo proprietário;

- A necessidade de revisão do Plano Diretor do Município: neste caso, o Executivo deve informar no art. 21 as leis que revisaram, atualizaram ou alteraram a Lei nº 120, de 20 de agosto de 1965.

Respeitosamente,

Jairo Vidmar
Ver. Jairo Vidmar
Presidente

Porto Alegre, 3 de março de 2022.

Orientação Técnica IGAM nº 4.001/2022

I. O Poder Legislativo do Município de Serafina Corrêa solicita análise e orientações acerca do Projeto de Lei nº 7, de 2022, oriundo do Poder Executivo, que tem como ementa: “Cria Marco Regulatório para as Áreas de Preservação Permanente consolidadas junto aos corpos hídricos do perímetro urbano do Município de Serafina Corrêa, define critérios de regularização fundiária em Zona Urbana Consolidada do Município de Serafina Corrêa, altera as Leis Municipais nº 121/1965, nº 1.154/1992, nº 2.310/2006, nº 3.152/2013 e dá outras providências”.

II. Preliminarmente, constata-se que a matéria se encontra inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal:

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

(...)

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as **paisagens naturais** notáveis e os sítios arqueológicos;

(...)

VI - **proteger o meio ambiente** e combater a poluição em qualquer de suas formas;

VII - **preservar as florestas**, a fauna e a flora;

(...)

Parágrafo único. **Leis complementares** fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e **os Municípios**, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.

Art. 30. **Compete aos Municípios**:

I - legislar sobre **assuntos de interesse local**;

II - suplementar a legislação federal e a estadual **no que couber**;
(grifos nossos)

Por sua vez, a Lei Orgânica do Município reproduz as diretrizes constitucionais, ao dispor em seus arts. 10 e 11 sobre a autonomia e competência deste ente federativo para dispor sobre determinadas matérias de interesse local:

Art. 10. **Ao Município compete** prover a tudo quanto diga respeito ao **seu peculiar interesse** e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe,

privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

I - legislar sobre **assuntos de interesse local**;

II - suplementar a legislação federal e a estadual **no que couber**;

III - **elaborar e executar o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana**;

(...)

XIII - estabelecer normas de edificação de loteamentos, de arruamento e zoneamento urbano e rural, **dando diretrizes de limitações urbanísticas conveniente à ordenação do seu território, observada a lei federal**;

(...)

Art. 11. **É da competência do Município**, em comum com a União e o Estado: (Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 1/2005)

(...)

III - proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, **as paisagens naturais notáveis** e os sítios arqueológicos;

(...)

VI - **proteger o meio-ambiente** e combater a poluição em qualquer de suas formas; (Redação acrescida pela Emenda à Lei Orgânica nº 1/2005)

VII - **preservar as florestas**, a fauna e **a flora**; bem como das águas superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes e em depósitos; (Redação acrescida pela Emenda à Lei Orgânica nº 1/2005)

(grifou-se)

No que toca aos Municípios, a Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que institui a Política Nacional do Meio Ambiente, assim dispõe:

Art. 6º [...]

(...)

§ 1º Os Estados, na esfera de suas competências e nas áreas de sua jurisdição, **elaborarão normas supletivas e complementares e padrões relacionados com o meio ambiente**, observados os que forem estabelecidos pelo CONAMA.

§ 2º **Os Municípios**, observadas as normas e os padrões federais e estaduais, também poderão elaborar as normas mencionadas no parágrafo anterior.

(grifou-se)

E, nos termos do supra transcrito parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, a Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011, sobreveio para delegar a competência de diversas matérias privativas a outros entes federativos.

Esclarecida a competência legiferante do Município, examine-se a proposição sob a ótica da iniciativa legislativa. Sobre este aspecto, o constitucionalista José Afonso da Silva¹ ensina o seguinte:

A iniciativa legislativa é o ato pelo qual se dá início ao processo legislativo,

¹ Manual do Vereador. São Paulo, Malheiros, 1997, p. 107.

mediante apresentação de projetos de lei, de decreto legislativo ou de resolução, conforme se queira regular a matéria dependente de um desses atos.

A iniciativa, portanto, é a fase que deflagra o processo legislativo e o seu exercício depende fundamentalmente de delegação legislativa. Assim, a iniciativa pode ser vinculada, privativa ou concorrente.

Com efeito, considerando que o projeto de lei em análise dispõe fundamentalmente sobre a proteção da vegetação e a conciliação dessa proteção com o ordenamento territorial e urbanístico do Município, o que se realiza mediante ato do órgão municipal competente, infere-se a competência do agente que pode dispor sobre a organização e prestação dos serviços públicos locais. Destarte, infere-se legítima a iniciativa do Poder Executivo.

Uma vez feitos esses esclarecimentos preliminares, sob o ponto de vista material, o conceito de “Área de Preservação Permanente”, conhecida pela sigla APP, consta de vasta descrição a partir do art. 4º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, chamada coloquialmente de Código Florestal Brasileiro.

Porém, consoante o referido art. 4º, seus incisos e alíneas, da Lei Federal nº 12.651, de 2012, a depender da largura dos cursos d’água, podem valer critérios diferentes para identificação da APP ou mata ciliar, em zonas urbanas e rurais.

Outrossim, em tese, a possibilidade de intervenção em APP existe, mas desde que sob condições que o próprio Código Florestal descreve:

Art. 8º A intervenção ou a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas nesta Lei.
(...)

Art. 9º É permitido o acesso de pessoas e animais às Áreas de Preservação Permanente para obtenção de água e para realização de atividades de baixo impacto ambiental. (grifou-se)

Por sua vez, as Resoluções nº 303, de 20 de março de 2002 e nº 369, de 28 de março de 2006, ambas do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) dispõem, respectivamente, sobre parâmetros, definições e limites das APPs e sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção nas mesmas áreas.

Nas considerações preliminares da Resolução nº 369/2006, o próprio CONAMA assevera que as APPs, como sua denominação indica, são caracterizadas, como regra geral, pela intocabilidade e vedação de uso econômico direto. Entretanto, em nome do desenvolvimento sustentável e do uso da propriedade à luz de sua função social, cria exceções à regra, possibilitando a intervenção nestas áreas, mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, devendo-se enquadrar a obra ou atividade como empreendimento de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, mas que fique bem claro que em nenhum caso isso significa substituir as áreas verdes dos loteamentos.

De acordo com o art. 2º da Resolução nº 369/2006, o órgão ambiental poderá autorizar a intervenção nas APPs, mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, devendo-se enquadrar a construção, que deve trazer algum benefício à população local, como empreendimento de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental. Assim, segundo a Resolução nº 369/2006 do CONAMA, todas as obras, planos e atividades de **utilidade pública**, **interesse social** ou de **baixo impacto ambiental**, podem obter autorização do órgão ambiental para intervenção em APP, desde que atendidas determinadas condições.

O Código Florestal dispõe em seu art. 3º sobre os conceitos de utilidade pública, interesse social e atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental, destacando-se as seguintes situações que permitem, com ressalvas, as intervenções em APP. Portanto, a depender de qual seja a finalidade, existe alguma possibilidade de atividade se enquadrar nas definições acima transcritas.

Explica-se que a denominação de “matas ciliares” também atribuída às APPs decorre da sua comparação com os cílios que protegem o olho humano. Dessa forma, as APPs protegem o recurso natural vital que é a água a partir da preservação das relações ecológicas que se estabelecem entre os vários agentes animais e vegetais ali presentes: trocas gasosas, serrapilheira, retenção da água das chuvas, enriquecimento do solo, propiciando, ainda, contenção da erosão pelas raízes das plantas e evitando o assoreamento do curso d’água e posterior transbordamento.

O fato de eventualmente haver situações consolidadas não conduz à conclusão de que poderá ser dispensada a proteção da área. Não deveria sequer ter havido qualquer ocupação, atividade ou obra que se consolidasse; porém, caso algo já tenha sido feito, o custo para se desfazer obra ou empreendimento pode vir a ser ainda maior. Entretanto, conforme dito antes, este fato não atrai a possibilidade de simplesmente “dispensar-se” todos os requisitos e, em consequência, autorizar a aprovação do loteamento.

Com o advento do Código Florestal instituído pela Lei Federal nº 12.651, de 2012, e suas alterações, estabeleceu-se um conflito com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, quanto às metragens de Áreas de Preservação Permanente (APP), inclusive em áreas urbanas e para fins de utilização para construções.

Por oportuno, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo, não permite loteamentos em “áreas de preservação ecológica”:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único - **Não será permitido o parcelamento do solo:**

(...)

V - **em áreas de preservação ecológica** ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (grifou-se)

Portanto, até que os Tribunais Superiores venham a dirimir definitivamente esta

questão, é normal que os Municípios ainda se deparem com muitas dúvidas nessa matéria.

Destaca-se que, de acordo com o Tema Repetitivo 1.010, o Superior Tribunal de Justiça firmou a seguinte tese²:

Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d'água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas a, b, c, d e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade. (grifamos)

Portanto, para fins de análise e aprovação dos projetos, o Município deve seguir a orientação do STJ.

Prosseguindo na análise, a proposição legislativa do Executivo em análise dispõe diretrizes gerais no seu art. 1º, parágrafo único e incisos. Por oportuno, no inciso II desse dispositivo legal, convém corrigir o número da norma que institui o Estatuto da Cidade: o correto não é **12.257**, mas Lei Federal nº **10.257**, de 10 de julho de 2001.

Outrossim, no art. 2º o projeto de lei em exame dispõe alguns conceitos de interesse da lei, sendo importante observar a necessidade de correção no inciso IV, alínea "c", o número da norma federal que dispõe sobre a regularização fundiária. O mesmo se aplica também ao art. 14 do projeto de lei: o correto não é **11.977, de 7 de julho de 2009**, mas Lei Federal nº **13.465, de 11 de julho de 2017**.

Explica-se que a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passou a dispor sobre a regularização fundiária rural e urbana, a qual inclusive alterou substancialmente a Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, revogando-lhe toda essa segunda parte.

No art. 3º os estágios de regeneração de vegetação alinham-se à Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, bioma este que domina a parte mais ao norte do Estado do Rio Grande do Sul no qual está localizado o Município de Serafina Corrêa:

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, consideram-se integrantes do Bioma Mata Atlântica as seguintes formações florestais nativas e ecossistemas associados, com as respectivas delimitações estabelecidas em mapa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme regulamento: Floresta Ombrófila Densa; Floresta Ombrófila Mista, também denominada de Mata de Araucárias; Floresta Ombrófila Aberta; Floresta Estacional Semidecidual; e Floresta

² Fonte: < https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1010&cod_tema_final=1010 > acesso em 02.03.2022.

Estacional Decidual, bem como os manguezais, as vegetações de restingas, campos de altitude, brejos interioranos e encaves florestais do Nordeste. (Vide Decreto nº 6.660, de 2008)

Por oportuno, observa-se que, a partir deste ponto, especialmente (mas não exclusivamente) no arts. 5º, 6º e 7º, o Projeto de Lei nº 7, de 2022, passa a abordar conteúdos que são muito técnicos, cuja maior parte escapa à análise puramente jurídica desta consultoria, de privativo interesse do Município e relativa ao seu poder de polícia urbana.

No art. 17, *caput* e § 1º, do projeto de lei, o que significa exatamente a dedução de áreas com formações vegetais e de preservação permanente na base de cálculo do valor venal do imóvel para fins de IPTU?

O fato gerador do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), de acordo com a Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, que institui o Código Tributário Nacional (CTN) é o seguinte:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. (grifou-se)

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Portanto, estando o imóvel situado em zonas urbanas, assim declaradas por lei no Município mediante a observância das condições descritas no § 1º, incisos I a V, e no § 2º do art. 32 do CTN, o fato gerador do imposto já se verifica.

Por sua vez, o próprio Código Tributário do Município (Lei nº 3.155, de 20 de dezembro de 2013), reproduz as diretrizes da doutrina tributarista e do CTN:

Art. 3º O imposto sobre propriedade predial e territorial urbana incide sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de imóvel edificado

ou não, situado na zona urbana do Município.

§ 1º O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana abrange, ainda:

I - o imóvel que, embora localizado na zona rural, seja utilizado, comprovadamente, como sítio de recreio, assim considerado quando:

(...)

II - o imóvel rural situado parcialmente dentro da zona urbana do município, relativamente à área abrangida pelo perímetro urbano, desde que sobre esta tenha edificação residencial e que existam, no mínimo, dois dos melhoramentos indicados no § 2º deste artigo.

§ 2º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes:

I - meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 3º **A lei poderá declarar como urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do § 2º deste artigo.** (grifamos)

Por oportuno, observe-se que até mesmo em áreas situadas fora de zonas urbanas existe possibilidade de incidir o IPTU, conforme consta no inciso I do art. 3º do CTM.

Ou seja, a falta de uso da propriedade em razão da proteção ambiental não constitui fato bastante para concessão da isenção do imposto ou dedução para não constar no cálculo do valor venal do imóvel, uma vez que, no caso, o fato gerador da incidência do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou até mesmo a posse do imóvel. Este fato explica, inclusive, a atribuição da obrigação de pagamento do referido imposto a quem não é proprietário, como nos casos de contratos de locação, em que o inquilino detém a posse do imóvel e, portanto, deve arcar com o pagamento do tributo.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do RESP nº 1482184/RS, sob relatoria do Min. Humberto Martins, no que diz respeito à incidência de IPTU sobre imóvel urbano declarado em parte como área de preservação permanente com nota *non aedificandi*, assim se posicionou:

TRIBUTÁRIO. IPTU. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE CUMULADA COM A NOTA DE NON AEDIFICANDI. INCIDÊNCIA DO IMPOSTO. 1. Discute-se nos autos a incidência de IPTU sobre imóvel urbano declarado em parte como área de preservação permanente com nota non aedificandi. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, "A restrição à utilização da propriedade referente a área de preservação permanente em parte de imóvel urbano (loteamento) não afasta a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, uma vez que o fato gerador da exação permanece íntegro, qual seja, a propriedade localizada

na zona urbana do município. Cuida-se de um ônus a ser suportado, o que não gera o cerceamento total da disposição, utilização ou alienação da propriedade, como ocorre, por exemplo, nas desapropriações."(REsp 1128981/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/03/2010, DJe 25/03/2010). 3. O fato de parte do imóvel ser considerada como área non aedificandi não afasta tal entendimento, pois não há perda da propriedade, apenas restrições de uso, a fim de viabilizar que a propriedade atenda à sua verdadeira função social. Logo, **se o fato gerador do IPTU, conforme o disposto no art. 32 do CTN, é a propriedade de imóvel urbano, a simples limitação administrativa de proibição para construir não impede a sua configuração. 4. Não há lei que preveja isenção tributária para a situação dos autos, conforme a exigência dos arts. 150, § 6º, da Constituição Federal e 176 do CTN.** Recurso especial provido. (STJ – REsp: 1482184 RS 2014/0196028-2, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 17/03/2015, T2 – SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2015) (grifou-se)

Por esta razão, recomenda-se debater com cuidado o art. 17, *caput* e inciso I, do projeto de lei em análise, a fim de se certificar de que não se está pretendendo abater as áreas correspondentes às APPs do cálculo do valor venal dos imóveis para fins de cobrança do IPTU, pois corre-se o risco de causar prejuízo ao Município.

Por oportuno, observa-se no art. 21 do projeto de lei em estudo que o plano diretor do Município está instituído por uma lei de 1965. Considere-se o plano diretor como o instrumento da política urbana previsto no art. 182, *caput*, §§ 1º e 2º da Constituição Federal, e que dirige o desenvolvimento do Município, dividindo o seu território em zonas e definindo os usos permitidos conforme estudos técnicos que contemplam as variáveis urbana, ambiental, social, cultural, entre outras, a fim de expressar a realidade do território local.

A regulamentação do art. 182 da Constituição Federal e o estabelecimento de diretrizes gerais da política urbana, normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, couberam à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Alterações no Plano Diretor estão previstas no processo de revisão que este instrumento deve passar, consoante dispõe o Estatuto da Cidade:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos. (grifamos)

Assim, não é preciso esperar completar-se necessariamente aquele prazo de dez anos para alterar o plano diretor, mas revisá-lo sempre que se fizer necessário, principalmente para possibilitar a sua execução na prática, bem como para que atenda ao interesse do Município e seus habitantes à luz da realidade vigente no território, a qual, seguramente, não é mais a que vigorava em 1965 e nos dez anos subsequentes.

III. Diante de todo o exposto, em conclusão, respeitada a natureza opinativa do parecer jurídico, que não vincula, por si só, a manifestação das comissões permanentes e a convicção dos membros desta Câmara, e assegurada a soberania do Plenário, opina-se que a viabilidade do Projeto de Lei nº 7, de 2022, passa pela consideração de todas as observações feitas nesta Orientação Técnica, as quais reiteramos em destaque:

- a necessidade de correção do número da norma que institui o Estatuto da Cidade (art. 1º, parágrafo único, inciso II): o correto é Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- a necessidade de correção do número da norma que dispõe sobre a regularização fundiária (art. 2º, inciso IV, alínea “c”, e art. 14): o correto é Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- a necessidade de explicar sobre o art. 17, *caput* e § 1º, o que significa exatamente a dedução de determinadas áreas na base de cálculo do valor venal do imóvel para fins de IPTU, pois as Áreas de Preservação Permanente não podem ser desconsideradas desse cálculo em virtude da falta de uso pelo proprietário;
- a necessidade de revisão do Plano Diretor do Município: neste caso, o Executivo deve informar no art. 21 as leis que revisaram, atualizaram ou alteraram a Lei nº 120, de 20 de agosto de 1965.

Neste sentido, para evitar que ocorra eventual rejeição do referido projeto de lei, o que dificultaria nova apreciação nesta sessão legislativa, orienta-se que o Presidente da Câmara officie ao Prefeito para que retire o PL e encaminhe Mensagem Retificativa, a fim de que sejam feitas as correções pontuais acima citadas no texto da proposição e explicados os pontos de dúvida, para que finalmente assim o Legislativo tenha condições de apreciá-lo e, sendo a decisão do Plenário, aprová-lo.

O IGAM permanece à disposição.



Roger Araújo Machado
Advogado, OAB/RS 93.173B
Consultor Jurídico do IGAM