



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”  
Estado de São Paulo

Ofício n° 075/2017 – CM

Votorantim, 11 de Dezembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminhamos a essa Egrégia Casa de Leis, para apreciação de V.Exa. e Dignos Pares, o incluso Projeto de Lei Complementar sob n° 009/2017, que objetiva alterar a redação do §1° do art. 63, e do art. 87, ambos da Lei Complementar n° 4, de 17 de dezembro de 2015, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Votorantim, bem como revogar os §§ 1° e 2° de seu art. 106.

A alteração pertinente ao §1° do art. 63 justifica-se porque o atual texto obriga o município a conceder incentivos fiscais aos centros comerciais instalados em quadras independentes, nas áreas a serem loteadas em zonas residenciais. Veja-se, com meu grifo:

*§1°. A formação de centros comerciais a que se refere o caput deste artigo contará com os seguintes incentivos:*

- a) isenção de taxas e emolumentos relativos à aprovação do projeto de construção;*
- b) isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativo ao Centro Comercial, pelo período de 1 (um) ano, a partir da concessão do Habite-se ou Alvará de Funcionamento.*

A proposta elimina essa "obrigação" para prever a "possibilidade" de tais centros comerciais serem beneficiados com os incentivos, cuja concessão implica em renúncia de receita e, por isso, depende de estimativa do impacto orçamentário-financeiro, no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e na legislação local e, finalmente, autorização legislativa específica para tanto, dentre outras exigências legais.

Ademais, diga-se que a questão dos incentivos é tratada na Lei n° 2.420, de 15 de setembro de 2014, que dispõe sobre a política de desenvolvimento econômico do município, onde os critérios para sua concessão estão regulamentados.

Já o art. 87, dispendo sobre as obrigações do empreendedor nos casos de desmembramento imobiliário, exige, nas glebas com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, que seja transferido ao patrimônio público municipal 10% (dez por cento), no mínimo, da totalidade da área a ser desmembrada, destinada à implantação de espaços livres de uso público.

Segundo o inc. XVII do art. 71, da mesma lei, são considerados espaços livres de uso público as áreas verdes (alínea "a") e os sistemas de lazer (alínea "b").

Entretanto, a prática da gestão administrativa apresenta situações nas quais a norma mostra-se inócua, senão inaplicável.

A uma, porque nem sempre é possível o pinçamento do percentual legal, da área a ser desmembrada, sem a desnaturação desta, especialmente quando a área já se encontra totalmente ocupada e edificada.



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”  
Estado de São Paulo

Nestes casos, sempre existe interesse, imediato ou não, do particular, em promover o desmembramento, inclusive, para fins de regularização das edificações nele existentes, perante o registro imobiliário e, até mesmo, perante a própria municipalidade, para efeitos de lançamento individualizado do IPTU. Entretanto, a atual redação do art. 87 impede essa regularização.

A duas, porque nem sempre a região onde situa-se a área a ser dividida carece de área verde ou sistema de lazer. Da forma como vigora, a lei não permite que a transferência de área possa beneficiar outra localidade da cidade, que eventual e efetivamente necessite de áreas livres de uso público. Mantendo-se a obrigatoriedade de doação de parcela da própria área a ser desmembrada, a legislação dificulta a gestão pública em proveito de toda coletividade, mas tão somente em relação ao entorno da área a ser desmembrada.

A três, finalmente, porque nem sempre é do interesse público o recebimento de áreas, especialmente quando faltam recursos para a realização de obras, manutenção de próprios e execução de serviços públicos. É sabida a dificuldade operacional e financeira enfrentada pela municipalidade junto à manutenção e fiscalização dos imóveis públicos. Estes exigem cercamento e constante capinação e limpeza, quando não são causa de graves problemas sociais na cidade, por conta das constantes invasões e consequentes ações judiciais de reintegração de posse.

Situações como essas mostram a necessidade das alterações sugeridas ao art. 87 da Lei Complementar nº 4/15.

A primeira delas consta da alínea "c" de seu inc. II, que amplia a destinação da área a ser transferida ao patrimônio público para além das áreas verdes e sistemas de lazer, admitindo sua utilização para melhorias no sistema viário, implantação de equipamentos comunitários (de educação, cultura, saúde ou lazer) ou urbanos, ou ainda como áreas institucionais. De fato, não existe razão, técnica ou urbanística, a limitar de tal forma a utilização da área a ser recebida pela municipalidade àquelas hipóteses.

O §2º, por sua vez, objetiva solucionar definitivamente os entraves causados pela atual legislação, cumprindo lembrar que essas possibilidades já constavam do Plano Diretor revogado pela LC nº 4. Autoexplicativo, é sugerida a seguinte redação:

*§2º. Sendo constatada, pela Secretaria de Obras e Urbanismo, a desnecessidade, na região do desmembramento, dos melhoramentos referidos nos incisos citados na alínea "c", do inc. II deste artigo, fica o Poder Executivo autorizado a exigir, do empreendedor, as seguintes medidas alternativas, a título de compensação urbanística:*

*I - Doação de área de valor equivalente, construída ou não, em outros locais do município, conforme recomendar o interesse público;*

*II - Construção, instalação e/ou manutenção de bens e equipamentos comunitários em outros locais do município, segundo suas necessidades específicas; ou,*

*III - Recolhimento aos cofres públicos, em pecúnia e de uma só vez, do valor real de mercado da área referida na alínea "c" do inc. II, valor esse que ficará vinculado para uso exclusivo em manutenção de próprios municipais ou investimentos urbanísticos.*



# Prefeitura Municipal de Votorantim

“Capital do Cimento”  
Estado de São Paulo

Observe-se que o texto prevê a possibilidade da compensação urbanística operar-se de três outras formas: a) doação de área, edificada ou não, em outra localidade do município; b) construção, instalação ou manutenção de bens e equipamentos públicos; e c) recolhimento, em pecúnia, do valor de mercado equivalente ao percentual referido na alínea "c", do inc. II, do art. 87.

Observe-se, também, que a proposta legislativa mantém íntegro o interesse público envolvido nessa espécie de divisão imobiliária, na medida em que, além de preservar o valor da contrapartida, permite que a forma de seu recebimento e aproveitamento seja mais adequada às reais necessidades do município.

Já a revogação dos §§ 1º e 2º do art. 106, da mesma Lei Complementar, além de eliminar do Plano Diretor questões de natureza tributária, cuja previsão encontra melhor lugar no Código Tributário Municipal (a Lei nº 1.602, de 13 de dezembro de 2001), objetiva impedir que o empreendedor obtenha, com o lançamento individualizado do IPTU, a desobrigação indireta do recolhimento do ISS relativo ao empreendimento ultimado. A medida é necessária porque, após a individualização dos lançamentos do imposto, pela prefeitura, esta não mais reúne meios de receber o ISS eventualmente impago.

Por fim, tais alterações não exigem a realização das audiências públicas referidas na Lei nº 10.257/01, que estabeleceu o Estatuto da Cidade, e que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Este entendimento decorre da exegese de seu art. 40, segundo o qual a realização de audiência pública se dá no momento da elaboração do Plano Diretor, e da fiscalização de sua implementação, acontecimentos que já ocorreram.

Além disso, é da jurisprudência que a realização de tais encontros somente tem razão e justificativa em casos de significativa alteração do plano urbanístico aprovado, que não é o caso presente.

Diante do exposto, solicito a costumeira atenção dessa colenda Casa de Leis na discussão, votação e aprovação do presente, que vem em proveito da melhor gestão pública.

Respeitosamente,

**FERNANDO DE OLIVEIRA SOUZA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**BRUNO MARTINS DE ALMEIDA**  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de  
Votorantim/SP.

FLC/laa