



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



RELATÓRIO DE REUNIÃO

Data: 07.05.2014

Proc. n.º: 085 – SI 047/14

Horário início: 10h

Término: 11h15min

Assunto: reunião para tratar de questões referentes à cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e regularização fundiária (plena) da Rua Ricardo Carlos Lerch, Bairro Olaria.

Requerentes: Ver. Marcos Gehlen – Tuco (PT).

Convidados: Secretário Municipal da Fazenda e Secretário Municipal de Habitação Desenvolvimento Social e Cidadania, conforme Convocação Requerimento n.º 044/2014.

Presentes: Lista de presenças anexa ao referido processo.

Principais pontos Destacados: Inicialmente, o Presidente da Casa, Vereador Renato Kranz (PMDB), explicou os motivos da convocação dos representantes do Executivo Municipal. Realizou leitura do Ofício n.º 0801/201-PJEM (em anexo), em que o Promotor de Justiça Especializada informa impossibilidade de comparecer à reunião. Em seguida, passou a palavra ao proponente da reunião, Vereador Marcos Gehlen – Tuco, que mencionou que a causa imediata que deflagrou a reunião foi a questão do IPTU, por entender que para que haja cobrança do imposto é necessário que questões básicas de saneamento e infraestrutura sejam contempladas. Contou que esteve no local, verificando a situação, trazendo registros fotográficos das condições de habitabilidade do local. Leu o Ofício n.º 202/2013-PGM (em anexo), em que a Procuradoria-Geral do Município – PGM presta algumas informações em relação aos serviços públicos prestados aos moradores da Rua Ricardo Carlos Lerch. Quanto ao recolhimento do lixo, contestou informação prestada através de documentos fornecidos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA, declarando que o caminhão de recolhimento não consegue se deslocar até o final da via, por esta ser muito estreita, de modo que há apenas uma caixa coletora no início da rua. Como a via é muito extensa, os moradores veem-se obrigados a se deslocar muitos metros para depositar seu lixo, jogando-o, muitas vezes, no próprio meio ambiente. Além disso, relatou que, na visita que realizou ao local, não avistou essa lixeira. Contestou a informação da PGM, dizendo que saneamento não compreende somente abastecimento de energia elétrica e de água potável, mas também os esgotos cloacal e pluvial, que são os mais importantes em termos de saúde pública. Em seguida, apresentou fotografias do local (em anexo), mostrando problemas de infraestrutura do local, principalmente no que tange à falta de saneamento básico. Disse que não há saneamento básico e o IPTU está sendo cobrado na integralidade. Perguntou de que forma o Poder Público poderia resolver a situação. O Secretário da Habitação, Desenvolvimento Social e Cidadania, Juan Rocha, disse que a municipalidade já fez um levantamento fotográfico de toda a área, casa por casa. Alguns moradores estão sendo removidos por estarem numa situação de risco. O Vice-prefeito, Luiz Américo Alves Aldana, informou que o Executivo tem se reunido com a CORSAN, a fim de que a estatal inicie a implementação do plano de saneamento básico do Município de



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



Montenegro em meados do próximo ano. Afirmou que essas regiões e essas situações serão prioritárias. Há estudos de se utilizar uma área de terras próxima ao prédio do antigo Frigorífico Renner para servir de filtro a essas águas captadas. Sobre o tema, ressaltou que não é só a questão de cobrar imposto ou não, poderiam até haver isenções, questões essas que terão que ser analisadas. A questão é a do serviço público que não alcança essas famílias. Por necessidade, as pessoas acabam escolhendo esses lugares sem infraestrutura para morar. Esse não é um problema apenas do Executivo, mas é um problema de alta relevância social. A cobrança de IPTU é inevitável. O governo está comprometido não só com a regularização fundiária jurídica, mas também com a regularização fundiária sustentável. Não adianta somente passar o título de propriedade para as pessoas, sem dar esta infraestrutura. Citou caso de pessoa, domiciliada no local, que, mediante solicitação, recebeu autorização de uso da área. Essa cessão de uso realizada pela Rede Ferroviária está sendo aceita como algo legalmente válido, o que a União provavelmente deve confirmar. No entanto, está ocorrendo negócios de compra e venda dessas áreas cedidas a particulares, à margem da lei. Está havendo transações de imóveis recebidos mediante cessão de autorização de uso. Isso provoca déficits no fundo que financiaria esses cuidados. A tendência é que haja melhoria, principalmente na questão da saúde, o que seria a regularização fundiária sustentável, em conjunto com a educação e toda a formação do cidadão montenegrino, principalmente da criança. O Vereador Kranz destacou que toda esta área por onde passava a Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA, na década de oitenta, época da desativação da Ferrovia, foi passada às pessoas através de um contrato de cessão de uso. Disse lembrar que as famílias que vinham em função do Polo Petroquímico iam se assentando, por necessidade, em alguns locais e toda essa área foi ocupada naquele período. Comentou que o ex-prefeito Percival de Oliveira foi mais de uma vez à RFFSA, em Brasília, visando efetuar tratativas quanto à passagem da posse de toda esta área para o Município. No momento em que transfere a posse do Município, ele tem como interferir, como é o caso da questão do saneamento básico. Questionado pelo Vereador, o Vice-Prefeito esclareceu que o Município ainda não é proprietário daquela área pública, ela tem apenas uma concessão, disciplinada pelo Estatuto da Cidade. Com a liquidação da RFFSA, foi publicada lei que determina que esses imóveis passam a integrar o patrimônio da União. Porém, existem os casos de imóveis considerados imóveis da União não operacionais. Inclusive alguns desses imóveis foram à hasta pública para serem adquiridos pelos moradores que já estavam nelas domiciliados. A situação de Montenegro é um pouco diferente, porque, onde atualmente estão localizados esses imóveis, passavam os trilhos da linha férrea. Natural que voltasse o que era urbano para o Município. Mais natural ainda seria que os imóveis ficassem com os proprietários lindeiros aos trilhos, porque não foram indenizados quando houve as desapropriações para a construção da Rede. A União tem que passar definitivamente a área para o Município e este transferir a propriedade aos moradores. Por isso, o Município precisa cobrar o IPTU, para fins de comprovação efetiva da posse. A transferência já poderia ser feita por instrumento particular com força de escritura pública, o que não envolveria valores, para se evitar gastos com a



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



área cartorial. Explicou que a situação atual é de concessão. O Município cede esse direito de uso porque ele tem a concessão. Como alguns atributos da propriedade vão acompanhar esse uso, há incidência de IPTU. No entanto, a União ainda detém o direito de dispor do imóvel. Alguns dos atributos da propriedade estão com o morador, outros com a União. Essa é uma situação que precisa ser resolvida. Juan acrescentou que, através da concessão por parte da União, o Município cede o termo de uso da área. O Vereador Márcio Müller (PTB) ponderou que é interessante a ótica de devolver para os antigos donos da terra. Assim, seria mais fácil consolidar a regularização do que transferir a propriedade para o Município para que, posteriormente, fosse feita a doação para essas pessoas, pois isso estaria ferindo o princípio constitucional da impessoalidade. Afirmou que esse termo de autorização de uso é uma bobagem, foi utilizado para poder cobrar IPTU das pessoas. Em sua opinião, eles não devem pagar IPTU, eles não têm a propriedade, quem deve o IPTU é a RFFSA ou a União. As pessoas que moram lá não precisam do termo porque eles têm o recibo de compra que lhes dá a posse da área. Contudo, comentou que a cobrança do IPTU é justa para tentar uma regularização, mas a simples assinatura ou não do termo de autorização do uso não implica a perda ou não da posse. O Vereador Marcos Gehlen fez menção ao Termo de Transferência n.º 046/2008 e à Lei n.º 5.128/2009 (ambos em anexo), principalmente ao artigo segundo da referida Lei. Concluiu disso o seguinte: se não há regularização fundiária, que compreenderia a cessão de uso e as benfeitorias relativas ao saneamento básico, não pode ser cobrado IPTU. O Vereador Márcio considerou que, com esse termo de transferência, a RFFSA se safou de pagar o IPTU. De acordo com Gilberto Figueiredo, morador na Rua Ricardo Lerch, o pessoal todo está reclamando porque ali não tem estrutura nenhuma e o IPTU está vindo meio alto, fora de órbita. Não tem iluminação boa, esgoto, não tem nada. Relatou que há coleta de lixo, mas é meio longe da casa, tem que levar longe. O caminhão não entra até a frente das casas, o pessoal tem que ir debaixo de chuva e levar lá adiante. Segundo informações colhidas por ele, o IPTU da localidade está mais caro que o do centro da cidade: tem gente pagando ali quatrocentos reais. Também lamentam que a estrada esteja ruim: dois carros não conseguem passar ao mesmo tempo, tem que deixar um de cada vez. E que se fica algum carro na rua, o caminhão de coleta de lixo não vem. Na opinião de Gilberto, são muitas coisas erradas, o pessoal está chiando. A gente vai pagar, mas quer estrutura, esgoto, rua. Fizeram um tapa-pó que ficou todo esburacado. Não têm nem escritura do imóvel, apenas um termo de autorização de uso. O Diretor de Geoprocessamento da Secretaria do Planejamento, Emerson Hallam, quanto ao IPTU, salientou que essas pessoas todas estão recebendo carnê porque o Bairro Olaria foi motivo de recadastramento, operada pela Metrocil – Empresa de Cadastro Imobiliário Ltda., nos anos de dois mil e doze/dois mil e treze. O Código Tributário Municipal – CTM contempla a cobrança de IPTU pela ocupação e não pela propriedade plena. A RFFSA nunca foi proprietária plena das áreas de ocupação da rede, nunca houve propriedade por parte da RFFSA dessas áreas por onde passava o leito da rede férrea, sequer a desapropriação e a sua reparação aos antigos proprietários. Na época, ela se utilizou do instrumento da desapropriação ficta, nunca



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



rogando para si a propriedade. Os antigos proprietários da área foram subvertidos da sua posse, não tendo informação se eles foram indenizados. A partir disso, as áreas lindeiras foram se acomodando. A respeito dos valores de IPTU, taxas de esgoto e lixo, declarou que o CTM estabelece que são cobrados por metro quadrado de área construída, inobstante o local onde a construção se edifique. Quanto às questões especificamente de recolhimento de lixo, o CTM estabelece que a cobrança será feita, não somente onde há recolhimento, mas também nos locais onde há potencialmente o atendimento. O Vereador Marcos Gehlen ponderou que existe a questão das áreas especial de interesse social, que tem parâmetros que podem ser diferenciados. Além do mais, o CTM não pode se sobrepor a essas áreas, previsto pelo Estatuto da Cidade, com a questão da vulnerabilidade social. Diante disso, é preciso rever essa questão, bem como a necessidade de rever os critérios para o estabelecimento das taxas. O Vereador Márcio Müller observou que essa questão envolve o valor venal do imóvel. Como exemplo, utilizou-se dos valores expressos no carnê de IPTU do morador Gilberto para demonstrar o que está sendo cobrado dos moradores daquela rua: a casa foi avaliada em R\$ 35.600,00; a taxa de esgoto é R\$ 178,00 e a taxa de lixo R\$ 169,00; total do imposto, R\$ 347,00. Considerou que, caso a casa dele não valha isso, ele tem que entrar com um pedido administrativo na Prefeitura a fim de que o valor venal do imóvel seja reavaliado. O único meio de baixar o IPTU é baixar o valor venal atribuído pela Prefeitura. Emerson declarou que é importante salientar e observar bem no carnê que não está sendo cobrada a taxa de esgoto dessas áreas que não são abrangidas por esse serviço público. A taxa de lixo é cobrada por metro de área construída. Todo o lote, terreno, área em que o Município observa que há uma edificação que tem uma ocupação, ela é taxada pelo IPTU, independente de ter ou não a concessão de uso. Em muitos locais, não há o termo de cessão de uso e o IPTU é igualmente cobrado porque é por ocupação. Qualquer cidadão pode solicitar o reconhecimento pela municipalidade de sua ocupação, para fins de comprovar a legalidade dessa ocupação. Juan observou que só serão removidos aqueles moradores que estiverem ocupando áreas de risco. Nesse caso, o Município cumpre ordem judicial removendo esses moradores para outras áreas, independente de se ter ou não o termo de cessão de uso. Emerson explicou que a avaliação das áreas de risco fica a cargo da SMMA. O Ministério Público incita o Poder Judiciário, que determina a retirada daquelas famílias que ocupam as áreas avaliadas como de risco, cabendo ao Município cumprir a ordem judicial, ultrapassando a vontade do administrador, até pela questão da segurança do morador. O Vereador Kranz perguntou qual a situação do processo de regularização plena da rua. Juan respondeu que o programa de regularização compreende o termo de cessão de uso, a remoção das famílias que estão em área de risco, levantamento fotográfico completo dos dois lados da rua. O Vereador Kranz questionou se existe projeto de urbanização da área. O Secretário declarou que tem que ser feita a parte de infraestrutura, depois a de urbanização. Sem dúvida nenhuma isso será feito, mas não neste momento, pois existe um planejamento sobre isso. O Diretor de Geoprocessamento considerou que existem residências nessas áreas com avaliação do valor venal do imóvel em duzentos mil



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



reais. Temos muitas casas com valor venal muito elevado em áreas de ocupação da rede. O Vereador Kranz perguntou quando estará disponível o levantamento técnico necessário para a regularização fundiária. Juan respondeu que esse levantamento técnico está sendo feito. Boa parte dele, senão todo, com percentual bem elevado, já foi feito, chegando ao ponto de algumas famílias que moram no final dessa rua, quase dentro do banhado, já terem sido removidas. Outras serão removidas. Essa é uma questão morosa, não podendo ser feita de atropelo. Assim que essa parte técnica for concluída, o resto vem a reboque. O peemedebista perguntou se, após essa regularização, as pessoas terão escritura pública do seu imóvel. Juan respondeu que sim. O Presidente da Casa perguntou o que o Município vai fazer a partir disso, se vai fazer um projeto de saneamento básico. O Secretário respondeu que será feito exatamente isso. O Vereador Kranz perguntou se já existe esse projeto de saneamento básico. Juan disse que, pontualmente, na Rua Ricardo Lerch está sendo feito o estudo técnico, em parceria com a própria Diretoria de Geoprocessamento – DGEO e a Secretaria Municipal de Obras Públicas – SMOP. O Vereador Kranz observou que algumas casas terão que ser recuadas para poder fazer a regularização e a implantação do projeto de saneamento. Juan considerou que não é obrigatório fazer esse recuo, pois há casos em que toda a parte estrutural foi implantada com ruas estreitas. Como exemplo, citou a Rua Albino Hoffmeister, no bairro Cinco de Maio, que é uma rua bem estreita, onde foi feita toda a pavimentação e toda a infraestrutura. O Presidente considerou que, quanto ao IPTU, cada morador tem que analisar a sua situação junto ao órgão competente da Prefeitura. O Secretário substituto da Fazenda, Júlio Hoffmeister, ponderou que aqueles moradores que consideraram o valor do IPTU muito alto, devem entrar com requerimento, solicitando uma reavaliação do valor venal do imóvel. O Secretário Juan reconheceu que pode ter acontecido uma superestimação da metragem do terreno. Emerson esclareceu que a RRFSA é sugestionada a pagar o IPTU também. Aqueles que eventualmente não ganharam, o carnê foi para a RFF, que são aqueles casos onde a pessoa não tem a concessão de uso e o Município ainda não identificou como proprietário. O Vereador Kranz perguntou até quando o Secretário teria condições de dizer para os moradores e para a Câmara de Vereadores que a Prefeitura tem condições de fazer a regularização fundiária, que as pessoas vão receber o certificado de que são donos do terreno. Juan revelou que isso é bem complexo, não podendo dar essa garantia. A partir do momento em que for regularizado, sim. Hoje não tem como. A municipalidade não pode fazer calçamento, infraestrutura, antes de a Companhia Rio-grandense de Saneamento – CORSAN implantar o sistema de saneamento. Disse que a SMGEP pode entrar em contato com a CORSAN e pedir que esses locais sejam priorizados. O Vereador Kranz observou que existe um contrato que a CORSAN tem que cumprir, que depende da regularização fundiária. Emerson explicou que há uma determinação para que a CORSAN não faça ligação de água onde não há regularização fundiária. Se isso foi feito, foi feito irregularmente, com os famosos "gatos". Reiterou que onde não tem regularidade e onde o cidadão não tem a propriedade plena, a CORSAN não faz a ligação de água, é regra da Companhia, não do Município. Sugeriu que a



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

**"Montenegro Cidade das Artes
Capital do Tanino e da Citricultura"**



municipalidade entrasse em contato com a Companhia e pedisse a priorização desses locais. O Vereador Tuco concluiu que irá acompanhar a situação daqueles moradores, os estimulando a buscarem as autorizações de uso, para dar uma segurança um pouco maior a eles. *Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião.....*

**Ver. Marcos Gehlen – Tuco
PT**

**Ver. Renato Antonio Kranz,
Presidente.**