



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
Poder executivo

OFÍCIO Nº 11/2026 – GAB

Três Passos/RS, 21 de janeiro de 2026.

Assunto: Manifestação do Poder Executivo acerca das contribuições da sociedade referentes ao Projeto de Lei nº 136/2025.

Senhora Presidente,

O Poder Executivo Municipal de Três Passos, em atenção à audiência pública realizada por essa Casa Legislativa, no dia 26 de janeiro de 2026, e ao recebimento das manifestações encaminhadas pela sociedade civil acerca do Projeto de Lei nº 136/2025, que autoriza a aquisição de imóveis situados no Bairro Operário, vem, respeitosamente, apresentar manifestação institucional, técnica e jurídica sobre os apontamentos formulados.

Inicialmente, cabe registrar que a Administração valoriza a participação social e compreende que o debate público qualifica as decisões administrativas, especialmente quando envolvem investimentos estruturantes e planejamento territorial de longo prazo.

Todas as manifestações foram objeto de leitura, classificação e análise, distinguindo-se aquelas de caráter meramente opinativo, aquelas que expressam concordância ou discordância sem conteúdo técnico, e aquelas que efetivamente suscitam questionamentos de natureza jurídica, urbanística, ambiental, financeira ou administrativa.

As manifestações de caráter exclusivamente opinativo ou declaratório de concordância, embora relevantes sob o aspecto democrático, não demandam enfrentamento técnico específico, por não apresentarem proposições ou objeções concretas.

Já as manifestações que trouxeram questionamentos estruturados merecem resposta detalhada, o que se faz a seguir.

1. Da alegação de ausência de estudos técnicos, ambientais ou urbanísticos

Um ponto recorrente nas manifestações consiste na exigência de apresentação imediata de estudos ambientais, estudos de impacto de vizinhança, projetos urbanísticos completos, laudos de riscos, avaliações de tráfego e demais documentos típicos da fase de implantação de empreendimentos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
Poder executivo

Tal exigência decorre de uma confusão conceitual entre a fase legislativa de autorização para aquisição patrimonial e a fase administrativa de implantação de projetos e atividades específicas.

O Projeto de Lei nº 136/2025 possui natureza estritamente autorizativa, conforme dispõe o art. 19 da Lei Orgânica Municipal. Seu objeto limita-se a permitir que o Município adquira determinado imóvel, desde que reconhecido o interesse público. Não se trata de autorização para executar obras, instalar empreendimentos, operar atividades potencialmente poluidoras ou promover parcelamentos do solo.

Na presente etapa não existe definição concreta de quais empresas eventualmente ocuparão a área; não há projetos executivos elaborados; não há atividades licenciáveis individualizadas; não há traçado urbanístico definitivo.

Os estudos ambientais, urbanísticos e de impacto são juridicamente exigíveis quando houver projeto definido e atividade concreta a ser implantada, sob pena de se exigir avaliação de algo que ainda não existe em termos técnicos.

Antecipar tais estudos nesta fase configuraria inversão do processo administrativo, além de gerar custos públicos sem objeto determinado. A legislação não exige esse nível de detalhamento para a mera autorização de aquisição patrimonial.

O que se exige, corretamente, nesta fase, é a demonstração do interesse público; a avaliação prévia do imóvel; a autorização legislativa; a compatibilidade orçamentária e financeira.

Esses requisitos encontram-se atendidos.

A Administração reafirma, contudo, que nenhum projeto específico será implantado sem a devida instrução técnica, licenciamento e controle ambiental e urbanístico, no momento oportuno.

2. Da alegação de que apenas parte da área seria aproveitável

Algumas manifestações sustentam que parcela significativa da área não seria "utilizável", em razão de restrições ambientais ou urbanísticas, reduzindo o aproveitamento econômico do investimento.

Essa análise parte de uma concepção restritiva e inadequada do conceito de utilidade pública do solo urbano. Áreas de preservação, áreas verdes, faixas de proteção e áreas não edificáveis cumprem função essencial no ordenamento territorial, na proteção ambiental, na drenagem urbana, na qualidade de vida e na regularidade dos empreendimentos.

Não se trata de "área perdida", mas de componente necessário para que o território possa ser utilizado de forma equilibrada, sustentável e juridicamente regular.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
Poder executivo

Além disso, o próprio ordenamento jurídico urbanístico permite, mediante procedimentos legais e técnicos, a adequação de usos, compensações ambientais, regularizações e organização gradual do território, sempre observados o Plano Diretor e a legislação ambiental.

O Projeto de Lei 136/2025 prevê expressamente uma destinação multifinalitária da área, contemplando atividades produtivas, habitacionais, educacionais, ambientais e de infraestrutura pública, o que reforça o caráter estratégico da aquisição.

Portanto, a avaliação do imóvel não pode ser reduzida a um cálculo simplista de metros quadrados edificáveis, mas deve considerar o conjunto territorial, sua capacidade de organização urbana e seu valor estratégico para o Município.

3. Do questionamento quanto ao valor da aquisição

Houve manifestações que questionaram o valor da aquisição, inclusive com referências a negociações pretéritas ou valores históricos.

O valor proposto foi fixado com base em avaliações técnicas independentes realizadas por imobiliárias locais e em laudo elaborado por Comissão Municipal de Valores, adotando metodologia compatível com as normas técnicas aplicáveis (ABNT) e com o mercado imobiliário local.

O valor apurado encontra-se compatível com o mercado, afastando qualquer alegação de sobrepreço. Referências a negócios antigos não constituem parâmetro técnico válido para avaliação atual.

4. Das preocupações com impactos ambientais, tráfego, ruído e convivência urbana

As manifestações que expressam preocupação com eventuais impactos ambientais, circulação de veículos pesados, ruído e convivência com equipamentos públicos refletem legítima preocupação com a qualidade de vida da população, especialmente do Bairro Operário.

Entretanto, importa reiterar que a autorização para aquisição do imóvel não implica autorização automática para qualquer atividade específica.

Toda implantação futura estará condicionada à elaboração de projetos técnicos; à análise de viabilidade urbanística; ao licenciamento ambiental, quando aplicável; à definição de medidas mitigadoras; à compatibilização com o entorno urbano.

O Município possui instrumentos legais para disciplinar horários, rotas, usos, padrões construtivos e mitigação de impactos, de modo a assegurar que o desenvolvimento urbano não comprometa a segurança, a saúde e o bem-estar da população.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
Poder executivo

5. Da sugestão de aquisição parcial da área ou de parcerias privadas

Algumas manifestações sugerem que o Município adquira apenas parte do imóvel ou estabeleça parcerias privadas para viabilizar os empreendimentos.

A aquisição parcial depende da vontade do proprietário, da viabilidade jurídica de desmembramento e da coerência do planejamento territorial. Nem sempre a fragmentação do imóvel atende ao interesse público ou é juridicamente viável.

Nesse caso, a aquisição integral assegura ao Município controle territorial, capacidade de planejamento de longo prazo e prevenção de ocupações desordenadas ou especulação imobiliária.

Eventuais parcerias privadas poderão ser analisadas oportunamente, mediante instrumentos legais adequados, sempre preservando o interesse público e a transparência.

6. Da existência de outras áreas municipais

Foi apontado que o Município possui outras áreas já adquiridas que poderiam ser utilizadas.

Contudo, áreas disponíveis no patrimônio público nem sempre são imediatamente utilizáveis, em razão de entraves ambientais, limitações de acesso, ausência de infraestrutura, conflitos fundiários ou inadequação urbanística.

A área objeto do Projeto de Lei 136/2025 apresenta características que a tornam singular: localização estratégica, integração urbana, infraestrutura existente e compatibilidade legal de uso.

O planejamento urbano exige análise qualitativa, e não apenas quantitativa, do patrimônio territorial.

7. Do impacto financeiro e responsabilidade fiscal

A aquisição está vinculada a operação de crédito autorizada por lei específica, destinada a investimentos estruturantes.

A operação observará rigorosamente a estimativa de impacto orçamentário-financeiro; a compatibilidade com PPA, LDO e LOA; os limites da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Trata-se de investimento patrimonial que gera retorno econômico, social e fiscal ao longo do tempo, não se confundindo com despesa de custeio.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TRÊS PASSOS
Poder executivo

8. Da sugestão de plebiscito

A legislação não impõe a realização de plebiscito para autorização de aquisição patrimonial.

O processo já contou com audiência pública, ampla divulgação e abertura para manifestações, garantindo participação social efetiva. A deliberação final compete ao Poder Legislativo, no exercício legítimo da representação popular.

9. Considerações finais

O Projeto de Lei nº 136/2025 insere-se em estratégia de planejamento urbano, fortalecimento econômico e sustentabilidade fiscal do Município de Três Passos.

As manifestações foram analisadas com respeito e seriedade. Muitas críticas, entretanto, decorrem de interpretação equivocada da natureza jurídica da lei autorizativa ou da antecipação de exigências próprias da fase de execução.

O Poder Executivo reafirma seu compromisso com a legalidade; o planejamento técnico; a transparência; a responsabilidade fiscal; e a participação social contínua.

Renova-se, por fim, a convicção de que a aprovação do Projeto representa decisão estruturante para o desenvolvimento ordenado do Município.

Sem mais para o momento, renova-se protesto de elevada consideração.

Atenciosamente,


CARLAILE ERNESTO HÖRBE
Procurador-Geral do Município


RODRIGO ALENCAR BOHN GLINKE
Prefeito Municipal, em exercício

Exma. Sra.
MARIA HELENA GEHLEN KRUMMENAUER
Presidente da Câmara Municipal de Três Passos