



RECEBI EM 05 / 02 / 26

Emanuella

Câmara de Vereadores

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

OFÍCIO Nº 14/2026 – GAB

Três Passos/RS, 05 de fevereiro de 2026.

Assunto: Emenda Modificativa nº 01/2026 ao Projeto de Lei nº 136/2025

O Poder Executivo Municipal de Três Passos, ao analisar a Emenda Modificativa nº 01/2026 apresentada ao Projeto de Lei nº 136/2025, vem manifestar-se contrariamente à sua aprovação, pelos fundamentos técnicos, jurídicos e administrativos que seguem.

A emenda proposta altera substancialmente a essência do Projeto de Lei originalmente encaminhado, descaracterizando sua finalidade estratégica, reduzindo drasticamente a área objeto da aquisição, limitando indevidamente as destinações possíveis e inviabilizando o planejamento territorial pretendido pela Administração.

Passa-se à análise dos pontos apresentados.

Da tentativa de aquisição parcial do imóvel (redução para aproximadamente 4 hectares)

A emenda propõe a aquisição de apenas cerca de 40.908 m², em substituição à área total de 323.116,86 m² prevista no PL original.

Tal modificação compromete por completo o objetivo central do Projeto de Lei.

O interesse público demonstrado pelo Executivo não reside na compra isolada de pequenos lotes, mas na aquisição de um território contínuo e estratégico, capaz de suportar planejamento urbano integrado, expansão industrial, políticas habitacionais, equipamentos públicos, áreas verdes e infraestrutura municipal.

A aquisição fracionada elimina a coerência territorial do projeto, inviabiliza o ordenamento urbano planejado, expõe o Município à especulação imobiliária do remanescente, impede futuras expansões e retira do Poder Público o controle sobre a ocupação da área.

Além disso, a compra parcial depende da concordância do proprietário, não sendo juridicamente assegurado que a área proposta na emenda possa ser adquirida de forma autônoma.

O PL original foi construído considerando a aquisição integral justamente para garantir unidade territorial e capacidade de planejamento de longo prazo.

Da fixação artificial do valor de R\$ 4.620.000,00 por "cálculo proporcional"

A emenda afirma que o valor foi obtido por cálculo proporcional com base na metragem.

Tal metodologia é tecnicamente inadequada.



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

Avaliação imobiliária não se realiza por simples regra de três. O valor de um imóvel decorre de múltiplos fatores, especialmente, localização estratégica, continuidade territorial, topografia, infraestrutura existente e vocação urbanística, além de amostras de outras áreas a venda no Município. Segundo informações da Comissão Municipal de Valores, o cálculo da avaliação obedece as normas da ABNT.

Fragmentar a área e atribuir preço proporcional ignora completamente esses critérios e não encontra respaldo nas normas técnicas de avaliação, especialmente da ABNT.

O valor do PL original decorre de laudo da Comissão Municipal de Valores e avaliações independentes, considerando o imóvel como unidade territorial estratégica — exatamente o que a emenda tenta desmontar.

Da limitação indevida da destinação apenas para incubadora e habitação

O art. 3º proposto na emenda restringe a finalidade dos imóveis à incubadora industrial e casas populares. Essa alteração elimina o caráter multifinalitário do projeto, que é um de seus pilares fundamentais.

O PL 136/2025 foi concebido para permitir área industrial, expansão produtiva, habitação de interesse social, equipamentos públicos (creche), área verde, educação ambiental, cascalheira municipal e futuros usos públicos conforme planejamento.

Reduzir a finalidade a dois usos engessa a política urbana, retira flexibilidade administrativa e impede adaptação às necessidades futuras do Município.

Planejamento territorial exige visão de longo prazo, não soluções pontuais.

Da alegação de que já existem áreas suficientes para indústria e habitação

A justificativa da emenda afirma existir área industrial com capacidade para cerca de vinte empresas e área de oito hectares para casas populares.

Essa afirmação desconsidera completamente limitações técnicas das áreas existentes, ausência de infraestrutura consolidada, entraves ambientais, dificuldades de acesso, incapacidade de expansão futura.

Mais grave: ignora que a área objeto do PL possui características singulares: ela está em zona industrial por lei, possui infraestrutura urbana, localiza-se ao lado da maior empregadora do Município e permite crescimento ordenado.

Áreas disponíveis no papel não equivalem a áreas efetivamente aptas ao desenvolvimento imediato e sustentável.

Da alegação de desperdício de dinheiro público e endividamento desnecessário

A emenda sustenta que a aquisição integral representaria desperdício e endividamento.

Tal afirmação ignora que trata-se de investimento patrimonial, não despesa de custeio, a operação está vinculada a financiamento autorizado por lei específica, haverá retorno



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

econômico, social e fiscal, o Município manterá controle da ocupação urbana e empregos e arrecadação serão ampliados.

Reduzir a análise ao valor imediato da compra é visão curta, incompatível com planejamento público responsável.

Da tentativa de impor pagamento imediato até fevereiro de 2026

A emenda altera o cronograma de pagamento para quitação integral até fevereiro de 2026.

Tal medida compromete o equilíbrio financeiro originalmente estruturado no PL, elimina parcelamento previsto e impõe pressão indevida sobre o caixa municipal, sem qualquer justificativa técnica.

Da violação ao mérito administrativo do Poder Executivo

A emenda invade diretamente o mérito administrativo do gestor público ao redefinir área, redefinir valor, redefinir finalidade, redefinir cronograma financeiro.

Trata-se de substituição do planejamento elaborado pelo Executivo por solução alternativa sem respaldo técnico equivalente.

O papel do Legislativo é reconhecer o interesse público ou rejeitá-lo, não reconstruir o projeto territorial do Município por emenda pontual.

Pelo exposto, entendemos que a Emenda Modificativa nº 01/2026 descaracteriza integralmente o Projeto de Lei nº 136/2025, pois destrói a lógica territorial do projeto, inviabiliza o planejamento urbano integrado, elimina a multifinalidade, impõe metodologia inadequada de avaliação, compromete a estratégia de desenvolvimento e invade o mérito administrativo do Executivo.

Por essas razões, o Poder Executivo manifesta-se formalmente **pela rejeição integral da Emenda Modificativa nº 01/2026**, mantendo-se o Projeto de Lei nº 136/2025 em sua redação original.

O PL não é uma compra imobiliária pontual. É um projeto estruturante de cidade. Três Passos precisa pensar em décadas, não em quadras isoladas.


CARLAILE ERNESTO HÖRBE
Procurador-Geral do Município


ARLEI LUÍS TOMAZONI
Prefeito Municipal

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