



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

Mensagem n° 033

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à apreciação de V.Exª e nobres Pares o incluso Projeto de Lei que visa, em suma, alterar dispositivos da Lei Municipal n.º 9.882/2022, ao ampliar a abrangência dos incentivos urbanísticos do *retrofit* para a Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, definida na Lei Municipal n.º 9.271/2018 - Plano Diretor Urbano, e a esclarecer que para as intervenções aonde a legislação específica não exija a apresentação de alvará de execução, o interessado poderá apresentar, em substituição ao referido documento, o competente alvará de autorização.

Sobre a temática, à luz dos princípios e preceitos constitucionais implícitos e explícitos, em estrita observância ao ordenamento jurídico pertinente, e visando o ordeiro desenvolvimento da cidade, dentro de parâmetros de tecnicidade, austeridade, eficiência, inovação e tecnologia, há de se realçar que o Município de Vitória tem buscado se tornar a cidade mais atrativa e competitiva (nas áreas, e.g., de desenvolvimento econômico e social, inovação, empreendedorismo, investimento, cultura e habitação) no cenário Estadual, quiçá no contexto Nacional.

Na forma da Lei Orgânica, compete ao Chefe do Poder Executivo considerar a política de desenvolvimento municipal (ex vi arts. 153 e seguintes), que tem por objetivos o *"pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar dos seus habitantes, na totalidade de seu território, em consonância com as prioridades sociais e econômicas do Município e da região na qual se insere"*.

Outrossim, conforme preceitua o Plano Diretor Urbano (Lei Municipal n.º 9.271/2018):

[i] são princípios da Política Urbana do Município, dentre outros, a função social da cidade e a função social da propriedade;

[ii] são diretrizes gerais da Política Urbana do Município, dentre outras, a indução do desenvolvimento urbano de Vitória, e o ordenamento do uso e da ocupação do solo;



[iii] são objetivos gerais da Política Urbana do Município, dentre outros, a otimização da apropriação do território e da infraestrutura instalada, garantindo a sua função social por meio da utilização e renovação urbana de porções territoriais, com infraestrutura e da diversificação de usos e atividades, por meio da regulação urbanística fundamentada nas características da capacidade de suporte, atual e planejada, da infraestrutura, e a melhoria da qualidade urbana em bairros da Cidade.

Para alcançar tal finalidade, o ente público procura desenvolver medidas e estratégias para fomentar a requalificação dos espaços urbanos, buscando agir como indutor da ocupação dos edifícios ociosos, com normas urbanísticas mais condizentes com as edificações já consolidadas, construindo ambientes propícios e incentivando ações que promovam a qualidade de vida e a organização da cidade.

Neste contexto, quadra realçar a publicação da Lei Municipal n.º 9.882/2022, que definiu parâmetros e incentivos para o *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro Centro, com destaque aos seus objetivos, traçados no artigo 2º, a saber:

Art. 2º São objetivos desta lei:

- I - contribuir para a redução da ociosidade e valorização de edificações existentes, localizadas no bairro Centro, e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o fomento da reabilitação urbana da área central, o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos e diretrizes estratégicas estabelecidos pelo PDU;
- II - diversificar as formas de acesso à habitação, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;
- III - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;
- IV - favorecer o aproveitamento e a adequação de edificações existentes não utilizadas e subutilizadas aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis para a produção de novas habitações e incremento das atividades econômicas;
- V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.
- VI - fomentar a diversificação de usos no território por meio da adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte da região;
- VI - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico local.

Diante do evidente interesse público na temática e após análise técnica pelos órgãos públicos competentes acerca da matéria, o presente projeto de lei visa ampliar a área de abrangência inicialmente estabelecida na Lei Municipal n.º 9.882/2018, no que se refere aos incentivos urbanísticos. Tal atualização visa pacificar a constatação de que as demandas que motivaram a publicação da redação originária da Lei sob enfoque também se encontram presentes nos demais bairros que compõem a Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, zona esta que inclui o bairro Centro.



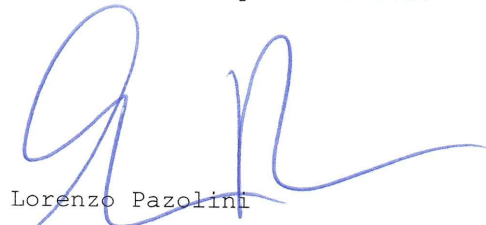
Toda a área, que tem início desde o Saldanha da Game até o Cais do Hidroavião - ZEIU 1, apresenta processo de desgaste urbanístico, econômico e social, a justificar a necessidade de modernização dessas primeiras estruturas edificadas.

Outrossim, a inclusão de um §4º, ao artigo 14, da redação originária da Lei Municipal n.º 9.882/2022, visa o enquadramento de todos os serviços que envolvem a reabilitação de uma edificação, nos moldes do *retrofit*, com o esclarecimento de que os alvarás de autorização também são documentos válidos para os fins a que se propõe. Essa inclusão não implica em aumento do número de imóveis beneficiados, apenas absorvem execuções que já não necessitam de licenças de obra para o controle urbano.

Deste modo, se vislumbra o evidente interesse público na aprovação e posterior publicação do projeto de lei sob análise, com benefícios diretos à sociedade e aos cidadãos, em homenagem aos direitos individuais/fundamentais e sociais de cada um destes.

Assim sendo, na certeza de contar com a costumeira atenção para a aprovação do presente projeto, aproveito a oportunidade para reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração, extensiva aos ilustres Vereadores que compõem essa Casa.

Vitória, 12 de junho de 2023



Lorenzo Pazolini
Prefeito Municipal

Ref.Proc.1400470/2023





Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI

Altera dispositivos da Lei Municipal nº 9.882/2022 e amplia a abrangência dos incentivos urbanísticos do Retrofit para a ZEIU 1.

Art. 1º. A Lei Municipal nº 9.882/2022, passa a vigorar acrescida do artigo 13-A, com a seguinte redação:

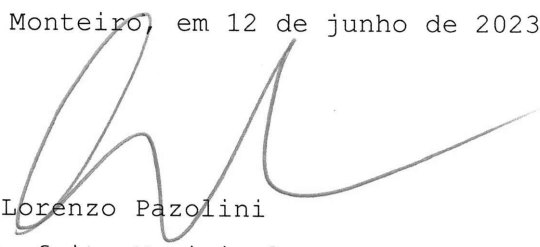
"Art. 13-A. As intervenções em imóveis edificadas subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, definida na Lei nº 9.271/2018 - Plano Diretor Urbano - PDU, poderão ser aprovadas em conformidade com os incentivos urbanísticos do retrofit, dispostos nesta lei. Parágrafo único. O descrito no caput, deste artigo, discorre apenas sobre a possibilidade de concessão de incentivos urbanísticos à referida Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU 1, sem a concessão de benefício de ordem tributária." (NR)

Art. 2º. O Art. 14, da Lei Municipal nº 9.882/2022, passa a vigorar acrescido do §4º, com a seguinte redação:

**"Art. 14.....
§4º. Para as intervenções que não exijam a emissão de alvará de execução, na forma da legislação específica, deverá o interessado apresentar, em substituição ao referido documento, o competente alvará de autorização." (NR)**

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 12 de junho de 2023


Lorenzo Pazolini

Prefeito Municipal

Ref.Proc.1400470/2023





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processo n.º 1400470/2023

Assunto: INFORMAÇÃO GERAL

Resumo: Destinado à análise técnica, encaminhar para o gabinete SEDEC-GAB

À SEDEC/GAB

Sr. Secretário Municipal

Trata-se de procedimento administrativo em que o requerente solicita enquadramento de reforma de edificação nos parâmetros do *retrofit*, instrumento que estabelece incentivos urbanísticos e fiscais diferenciados para o Bairro Centro, por meio da Lei Municipal nº 9.882/2022, do imóvel localizado à Rua Henrique Coutinho, nº 26, Bairro Parque Moscoso.

Nesta PGM o processo foi distribuído ao Procurador Mauricio Jose Rangel Carvalho que proferiu o Parecer nº 705/2023 [sequência de nº 9], com a seguinte conclusão:

30. Por conclusão final, opino no sentido de que o requerimento formulado pela parte desafia o indeferimento, em consonância com o princípio da legalidade, uma vez que a lei atende aos requisitos constitucionais e legais, tanto no aspecto material, quando no formal, bem como às exigências da Lei Orgânica previstas no art. 18, I e II e se o legislador disse menos do que seria razoável, deve ser promovido o ajuste da lei.



Por sua vez, a Sra. Procuradora Gerente da PGM/GU teceu pertinentes considerações em seu despacho da sequência nº 10, merecendo destaque os seguintes trechos:

3 CONCLUSÃO

Pelo exposto, opina-se:

i) Em relação à questão 1 “É possível o enquadramento do imóvel em questão aos incentivos exclusivamente urbanísticos definidos pela lei 9882/022 (retrofit)?”, **responde-se: NÃO.**

ii) Em relação à questão 2 “É possível entender toda a ZEIU 1 para efeito de aplicação dos incentivos urbanísticos da mesma lei?”, **responde-se: NÃO.**

No entanto, com as considerações acima expostas, esta Gerência entende que é muito pertinente a edição de lei no sentido de enquadrar toda a ZEIU 1 no retrofit a possibilitar o cumprimento da função social de muitos imóveis localizado na região, transmutando-se as respostas para “SIM” tão logo seja editada a nova lei.

Desse modo, encaminho os autos com o Parecer supracitado que homologo em consonância com os fundamentos consignados pelo Sr. Procurador e recomendação da Sra. Gerente, no sentido do indeferimento do pedido formulado pelo munícipe e necessidade de alteração da norma legal, a fim de possibilitar a inclusão de outros bairros da região central de Vitória na Lei nº 9.882/2022.

Vitória-ES, 04 de maio de 2023.

Assinado digitalmente
por RICARDO
MELHORATO
GRILLO:07466680747
Data: 2023.05.04
18:22:31 -0300

RICARDO MELHORATO GRILLO

Procurador-Geral do Município em exercício

Matrícula nº 632051 - OAB/ES nº 9.012



O documento foi adicionado eletronicamente por RICARDO MELHORATO GRILO, CPF: ***.66.807-** em 04/05/2023 18:23:03. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
7A847690-F01D-4740-8A4E-2A98398785A9





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Processo n.º 1400470/2023

Assunto: INFORMAÇÃO GERAL

Resumo: Destinado à análise técnica, encaminhar para o gabinete SEDEC-GAB

À SEDEC/GAB

Sr. Secretário Municipal

Trata-se de análise sobre Projeto de Lei que altera a Lei 9.882/2022, ampliando a abrangência dos incentivos urbanísticos do retrofit para a ZEIU 1.

A alteração tem por origem pedido do requerente, a fim de possibilitar o aproveitamento das benesses da lei a ser alterada, tendo vista que imóvel de sua propriedade não se encontra, no momento, inserido na área de abrangência da Lei.

Às fls. 75/78 foi acostada a mensagem e a proposta de alteração legislativa consta de fl.73, nos seguintes termos:

Art. 1º. A Lei Municipal n.º 9.882/2022, passa a vigorar acrescida do artigo 13-A, com a seguinte redação:

"Art. 13-A. As intervenções em imóveis edificados subutilizados ou não utilizados localizados na Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 – ZEIU 1, definida na Lei n.º 9.271/2018 – Plano Diretor Urbano – PDU, poderão ser aprovadas em conformidade com os incentivos urbanísticos do retrofit, dispostos nesta lei.

Parágrafo único. O descrito no caput, deste artigo, discorre apenas sobre a possibilidade de concessão de incentivos urbanísticos à referida Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 – ZEIU 1, sem a concessão de benefício de ordem tributária." (NR)

Art. 2º. O artigo 14, da Lei Municipal n.º 9.882/2022, passa a vigorar acrescido do §4º, com a seguinte redação:

*"Art. 14.....
§4º. Para as intervenções que não exijam a emissão de alvará de execução, na forma da legislação específica, deverá o interessado apresentar, em substituição ao referido documento, o competente alvará de autorização." (NR)*



Importante mencionar o despacho do Sr. Subsecretário de Receita à fl. 80, atestando a inexistência de renúncia de receita: “De acordo com a nova minuta de projeto de lei, encaminhado pela SEDEC, visando a otimização na redação inicialmente anexada a este processo administrativo, realçando-se o detalhe de que a proposta visa, tão somente, ampliar a área de abrangência do incentivo urbanístico, descrito na Lei Municipal n.º 9.882/2022. Informamos que após análise desse projeto não foi constatado previsão de renúncia de receita. Dessa forma atendendo o despacho da SEDEC no andamento 20, solicito o encaminhamento dos autos para à PGM.”

Nesta PGM o processo foi distribuído à Procuradora Marcia Leal de Farias que proferiu o Parecer n° 960/2023 [fls. 84/87], merecendo transcrição os seguintes trechos:

Por essa razão, o Projeto foi alterado, fazendo constar apenas os benefícios urbanísticos para a área da ZEIU 1 a ser incluída na Lei 9.882/2022. A alteração foi também confirmada pela SEMFA, na Sequência 21, informando a inexistência de renúncia fiscal no novo texto. A minuta também conta com a aquiescência da SEDEC, manifestada na Sequência de nº 20.

Considerando a ausência de vícios legais ou constitucionais no Projeto de Lei analisado, bem como a competência do Município para tratar que questões locais (art. 30, CF) e da matéria urbanística (art. 24, I e 182 da CF), é possível o prosseguimento para apreciação da Câmara Municipal de Vitória.

3 CONCLUSÃO:

Diante da fundamentação jurídica acima exposta, o Projeto de Lei é perfeitamente legal e constitucional, motivo pelo qual pode ser aprovado pela Câmara Municipal de Vitória, a fim de que produza os efeitos jurídicos desejados.



Desse modo, encaminho os autos com o Parecer supracitado que homologo em consonância com os fundamentos consignados Sra. Procuradora Gerente.

De toda sorte, a minuta deve ser formatada conforme o padrão de atos oficiais do Município de Vitória [SEGOV/GDO - Decreto nº 13.924/2008].

Ante o exposto, desde que ultrapassada a consideração supra, a proposta legislativa estará apta a receber a assinatura do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, segundo o seu juízo de conveniência e oportunidade, por atender aos requisitos formais e materiais, não existindo vício de ilegalidade ou inconstitucionalidade que impeça a remessa à Câmara Municipal.

Vitória-ES, 30 de maio de 2023.

Assinado digitalmente por
TAREK MOYSES
MOUSSALLEM:02273460767
Data: 2023.05.30 10:49:05 -
0300

TAREK MOYSES MOUSSALLEM

Procurador Geral do Município

Matrícula nº 629448 - OAB-ES nº 8.132



O documento foi adicionado eletronicamente por TAREK MOYSES MOUSSALLEM, CPF: ***.34.607-** em 30/05/2023 10:49:38. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo: CD9580A7-B3CF-41DB-8C9A-678E31B11B53





**PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

DESPACHO

**PROCESSO Nº 1400470/2023
INTERESSADO: ADILINO GONÇALVES DE CASTRO
ASSUNTO: INFORMAÇÃO GERAL**

À PGM/GAB

1 RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo em que o requerente solicita enquadramento de reforma de edificação nos parâmetros do Retrofit, instrumento que estabelece incentivos urbanísticos e fiscais diferenciados para o bairro Centro, por meio da Lei Municipal nº9.882/2022, do imóvel localizado à Rua Henrique Coutinho, nº26, bairro Parque Moscoso.

A SEDEC/GGU, na Sequência 4, manifesta-se favoravelmente à proposta do requerente para o enquadramento do caso específico aos benefícios urbanísticos estabelecidos na lei 9.882/2022 que trata do Retrofit.

No Parecer de Sequência 9, o procurador Maurício José Rangel Carvalho conclui no sentido de que o requerimento formulado pela parte desafia o indeferimento, em consonância com o princípio da legalidade, uma vez que a lei não abarca o bairro objeto da consulta, sendo certo que, se o legislador disse menos do que seria razoável, deve ser promovido o ajuste da lei.

É o relatório.



2 ANÁLISE JURÍDICA

2.1 OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

No Parecer anterior, as razões de indeferimento do requerimento do interessado lastream-se, sobretudo, a observância ao princípio da legalidade:

Desse modo, há de se constatar que a lei em pauta deve ser obedecida, em todos os aspectos, uma vez que tal dever retrata a correspondência com o princípio da legalidade.

Sendo assim, o princípio da legalidade é certamente a diretriz básica da conduta dos agentes da Administração. Significa que toda e qualquer atividade administrativa deve ser autorizada por lei. Não o sendo a atividade é ilícita.

Dessa forma, uma conclusão é inarredável: havendo dissonância entre a conduta administrativa e a lei, deverá aquela ser corrigida para eliminar-se a ilicitude. Adotando-se essa análise, conclui-se que a lei se referiu ao retrofit apenas para o bairro do Centro, que é coisa diversa da “área central” referida no PDU

Pode ter sido falha do legislador, mas é o que reza a lei, e, portanto, não comporta interpretação extensiva como pretende a parte.

Apenas para esclarecimento, a solução seria apresentar um projeto de lei alterando o dispositivo da lei do retrofit para o fim de substituir a área do Centro para “área central”.

Caso não seja providenciada a alteração legal, está a Administração jungida ao que prescreve a lei, cabendo, aqui observar o princípio da legalidade, em que o administrador precisa se ater aos termos da lei, repita-se.

Assim, se o legislador disse menos do que seria razoável, deve ser promovido o ajuste da lei.

Tem razão o procurador. A Administração Pública Municipal deve se ater à legalidade. A Lei do Retrofit dispõe sobre o “Bairro Centro”, não “área central”. Abrir uma exceção para um caso particular vincula o Município para casos idênticos, sob pena de violar o princípio da impessoalidade e da isonomia.

2.2 VIABILIDADE DA LEI QUE AMPLIA O RETROFIT PARA TODA A ZEIU 1

Apesar de concordar com o indeferimento pelos fundamentos acima, esta Gerência reforça a pertinência da edição de lei que amplie o Retrofit para toda a área central. Atualmente, a doutrina de Direito Administrativo caminha para a observância do princípio da juridicidade, em oposição a uma legalidade formal estrita:



Todavia, o princípio da legalidade deve ser reinterpretado a partir do fenômeno da constitucionalização do Direito Administrativo, **com a relativização da concepção da vinculação positiva do administrador à lei.**

Em primeiro lugar, **não é possível conceber a atividade administrativa como mera executora mecânica da lei**, sem qualquer papel criativo por parte do aplicador do Direito, sob pena de se tornar desnecessária a atividade regulamentar. A aplicação da lei, tanto pelo juiz como pela Administração Pública, depende de um processo criativo-interpretativo, sendo inviável a existência de lei exaustiva o bastante que dispense o papel criativo do operador do Direito. De fato, o que pode variar é o grau de liberdade conferida pela norma jurídica

Desta forma, **a legalidade não é o único parâmetro da ação estatal que deve se conformar às demais normas consagradas no ordenamento jurídico.** A legalidade encontra-se inserida no denominado princípio da juridicidade que exige a submissão da atuação administrativa à lei e ao Direito (art. 2.º, parágrafo único, I, da Lei 9.784/1999). Em vez de simples adequação da atuação administrativa a uma lei específica, exige-se a compatibilidade dessa atuação com o chamado “bloco de legalidade”

O princípio da juridicidade confere maior importância ao Direito como um todo, daí derivando a obrigação de se respeitar, inclusive, a noção de legitimidade do Direito. A atuação da Administração Pública deve nortear-se pela efetividade da Constituição e deve pautar-se pelos parâmetros da legalidade e da legitimidade, intrínsecos ao Estado Democrático de Direito.¹

Dessa forma, a legislação municipal deve ser orientada pelas normas constitucionais, do PDU, bem como os princípios aplicáveis. **Levar em conta apenas uma regra de uma lei específica em oposição às demais normas é violar a juridicidade.** Entre os princípios a ser observado está a *função social da propriedade*:

O princípio das funções sociais da cidade, explicitamente incorporado no art. 182, caput, da CF, representa a “síntese suprema do Direito Urbanístico” (LIBÓRIO, 2004, p. 47) (cf. objeto de análise anterior).

Relacionado com o princípio anterior está o princípio da função social da propriedade, que se encontra disseminado pela Constituição (cf. analisado anteriormente). Ultrapassada a concepção de propriedade como direito irrestrito, em que o titular pode exercer de modo incondicional os poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição). Hoje vige a noção de que a propriedade extrapola os interesses meramente individuais, de modo contemplar, sem socializá-la, os interesses da coletividade.

A relação com o direito urbanístico é inequívoca, nos termos do art. 182, § 2º, da CF, o qual estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. O conteúdo formal da função social do domínio urbano, portanto, está imbricado com as prescrições vertidas na lei municipal que constitui o instrumento básico da política urbana. É nesse sentido que José Afonso da Silva faz alusão ao “princípio da conformação da propriedade urbana pelas normas de ordenação

¹ OLIVEIRA, Rafael Carvalho R. Curso de Direito Administrativo. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643844. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643844/>. Acesso em: 28 abr. 2023.



urbanística” (SILVA, 2006, p. 44). Ademais, a CF indica o seu conteúdo material: a função social não está presente nas hipóteses do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 182, § 4º)²



O requerente adquiriu o referido imóvel “abandonado”, por leilão, e arcou com a desocupação de famílias que estavam no local e intenta reformá-lo e utilizá-lo e teme por novas invasões.

Portanto, a necessária lei a fim de enquadrar toda a ZEIU 1 no retrofit seria apta a possibilitar o cumprimento da função social de muitos imóveis localizados na referida zona. **Destaca-se a possibilidade de ampliar a aplicação da lei do retrofit apenas em relação às questões urbanísticas.** Isso porque, para estender benefícios fiscais, faz-se necessário obedecer ao art. 14 da LRF (Lei Complementar 101/00):

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada 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 a pelo menos uma das seguintes condições: (Vide Medida Provisória nº 2.159, de 2001) (Vide Lei nº 10.276, de 2001) (Vide ADI 6357)

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

² BORDALO, Rodrigo. **Direito Urbanístico. (Coleção Método Essencial)**. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644667. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644667/>. Acesso em: 26 abr. 2023



II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado

A fim de conferir maior celeridade à adequação proposta com o escopo de garantir-se imediato alcance à função social da propriedade, bem como para estimular outros potenciais interessados em participar da revitalização da área central de Vitória, é possível o encaminhamento de projeto de lei no sentido de ampliar os benefícios da lei do Retrofit apenas nas questões urbanísticas, sem estender as benesses fiscais.

3 CONCLUSÃO

Pelo exposto, opina-se:

i) Em relação à questão 1 “É possível o enquadramento do imóvel em questão aos incentivos exclusivamente urbanísticos definidos pela lei 9882/022 (retrofit)?”, **responde-se: NÃO.**

ii) Em relação à questão 2 “É possível entender toda a ZEIU 1 para efeito de aplicação dos incentivos urbanísticos da mesma lei?”, **responde-se: NÃO.**

No entanto, com as considerações acima expostas, esta Gerência entende que é muito pertinente a edição de lei no sentido de enquadrar toda a ZEIU 1 no retrofit a possibilitar o cumprimento da função social de muitos imóveis localizado na região, transmutando-se as respostas para “SIM” tão logo seja editada a nova lei.

Vitória-ES, 3 de maio de 2023



Márcia Leal de Farias
Gerência de Planejamento

MÁRCIA LEAL DE FARIAS

Procuradora Municipal

OAB/ES nº 7.809 – Matrícula 460818



O documento foi adicionado eletronicamente por MARCIA LEAL DE FARIAS, CPF: ***.23.017-** em 03/05/2023 17:31:44. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
A59647F2-BD5C-4134-B2B8-7912A0BDA234



LEI Nº 7145, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2007***DISPÕE SOBRE CONCESSÃO
DE PRÊMIO INCENTIVO, E
DÁ
OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.*****Texto Compilado**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do [Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória](#), a seguinte Lei:

Artigo 1º Fica instituído o afastamento por 05 (cinco) dias a título de prêmio incentivo, ao servidor que, a partir de seu ingresso, durante o período aquisitivo de 12 (doze) meses, não possuir uma só ausência ao serviço.

~~§ 1º Os 05 (cinco) dias poderão ser gozados seguidamente ou, no máximo, dividido em 2 (dois) períodos.~~

§ 1º Os 05 (cinco) dias poderão ser gozados seguidamente ou divididos em até 05 (cinco) períodos." (NR) [\(Redação dada Pela Lei nº 9332/2018\)](#)

§ 2º Não interrompe o exercício, para os efeitos de concessão do prêmio incentivo, os afastamentos decorrentes de:

I - licença maternidade, paternidade, casamento, falecimento do cônjuge, pais, filhos, irmãos, sogros e avós;

II - licença a servidor acidentado em serviço;

III - convocação para júri, Serviço Militar e outros serviços obrigatórios por Lei;

IV - férias, férias-prêmio e o dia de folga concedido ao servidor por ocasião de seu aniversário;

V - tempo de serviço do servidor colocado à disposição de outros órgãos;

VI - ausência ao serviço por 1 (um) dia para doação de sangue;

VII - tempo de afastamento para pleito a cargo eletivo federal, estadual ou municipal.

Artigo 2º Os períodos de prêmio incentivo não gozados só poderão ser acumulados no máximo de 04 (quatro), findo este prazo, o primeiro período ficará prescrito.

Artigo 3º O servidor deverá requerer o prêmio incentivo com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, através de requerimento, não podendo o mesmo se afastar antes do deferimento da solicitação.

Parágrafo único - Será de responsabilidade da Equipe Administrativo-Financeira ou unidade administrativa competente de cada



Secretaria, controlar e informar através da frequência o(s) período(s) gozado(s) pelo servidor.

Artigo 4º Somente no ato do desligamento do quadro de servidores do Município, o prêmio incentivo poderá ser pago em espécie.

Artigo 5º Excetua-se do artigo anterior desta Lei, o servidor do magistério em efetivo exercício da regência de classe no âmbito da Secretaria de Educação, com direito ao prêmio incentivo estabelecido no Art. 1º desta Lei, que poderá convertê-lo em espécie (pecúnia), mediante opção por escrito.

§ 1º Os servidores referidos no caput deste artigo deverão optar até 30 de março de cada exercício pelo recebimento em espécie na Secretaria de Educação.

§ 2º Após encaminhada a opção pela Secretaria de Educação à Secretaria de Administração, o pagamento em espécie será realizado, automaticamente, considerando a opção do servidor e o período aquisitivo correspondente.

§ 3º Os servidores referidos no caput deste artigo que, na data da publicação desta Lei, tiverem períodos de prêmio incentivo acumulados, observado o disposto no artigo 2º desta Lei, deverão optar, através de requerimento, pelo recebimento em espécie, até 30 de março de 2008, especificando o período aquisitivo.

§ 4º Não poderão ser acumulados períodos de prêmio incentivo para recebimento em espécie previsto no artigo 5º desta Lei.

Artigo 6º Fica estendido aos servidores regidos pela CLT o prêmio incentivo instituído nesta Lei.

Artigo 7º O prêmio incentivo concedido em espécie não será computado para efeito de quaisquer outras vantagens, nem se incorpora ao vencimento ou salário do servidor, inclusive para fins previdenciários.

Artigo 8º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão a conta de dotação orçamentária própria de pessoal de cada Secretaria.

Artigo 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 10 Ficam revogadas as [Leis nº 3.041, de 19 de julho de 1983](#), [nº 3.450, de 16 de janeiro de 1987](#), [nº 4.065, de 29 de junho de 1994](#) e o [Art. 1º da Lei nº 4.395, de 28 de janeiro de 1997](#).

Palácio Jerônimo Monteiro, em 14 de dezembro de 2007.

JOÃO CARLOS COSER
PREFEITO MUNICIPAL

Ref. Proc. 7869853/07

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Vitória.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3200360038003200330035003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.

LEI Nº 9.882, DE 10 DE OUTUBRO DE 2022**DEFINE PARÂMETROS E
INCENTIVOS PARA O
RETROFIT DE IMÓVEIS
EDIFICADOS LOCALIZADOS
NO BAIRRO CENTRO.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA, CAPITAL DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono, na forma do [Art. 113, inciso III](#), da Lei Orgânica do Município de Vitória, a seguinte Lei:

Art. 1º As intervenções enquadradas como *retrofit* de imóveis edificadas localizados no bairro Centro, poderão ser aprovadas em conformidade com o disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta lei, as intervenções enquadradas como *retrofit* deverão promover:

I - A realização de melhoria integral das fachadas, cobertura e das áreas de uso comum do imóvel, incluindo a adaptação tecnológica do conjunto de instalações e de equipamentos necessários ao uso proposto.

II - O aproveitamento da estrutura e da volumetria do imóvel existente, dando uso adequado à realidade social e econômica do ambiente urbano no qual se insere.

Art. 2º São objetivos desta lei:

I - contribuir para a redução da ociosidade e valorização de edificações existentes, localizadas no bairro Centro, e para o cumprimento da função social da propriedade, visando o fomento da reabilitação urbana da área central, o aumento da densidade demográfica e a qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos e diretrizes estratégicas estabelecidos pelo PDU;

II - diversificar as formas de acesso à habitação, com incentivos à participação e à parceria de setores privados;

III - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos;

IV - favorecer o aproveitamento e a adequação de edificações existentes não utilizadas e subutilizadas aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis para a produção de novas habitações e incremento das atividades econômicas;

V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

VI - fomentar a diversificação de usos no território por meio da adoção de parâmetros construtivos mais adequados à sustentabilidade da cidade, equilibrando uso e ocupação em relação à capacidade de suporte da região;

VI - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da identidade cultural e ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico local.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200360038003200330035003A005000, Documento assinado digitalmente

Art. 3º Quando forem objeto de *retrofit*, as edificações existentes poderão ser regularizadas conforme características verificadas no local, estando dispensadas do atendimento das normas urbanísticas e edilícias estabelecidas no PDU e no Código de edificações.

Parágrafo único. Excluem-se das disposições contidas no caput deste artigo os imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação que foram objeto de descaracterização, salvo se a intervenção propuser a reconstituição de suas características originais.

Art. 4º A fim de adaptar o imóvel às características do uso proposto, ficam permitidas quaisquer alterações internas desde que garantidas as condições mínimas de estabilidade, habitabilidade, segurança e salubridade, atestadas através de laudo técnico por profissional habilitado.

§1º Os projetos de *retrofit* deverão observar as normas vigentes de segurança contra incêndio e pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

§2º No caso de mudança de uso ou nova compartimentação interna da edificação, todas as unidades autônomas de uso residencial deverão garantir área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados).

§3º Todas as unidades autônomas deverão ter acessos independentes.

§4º Os empreendimentos enquadrados como Especiais ou de Impacto de Vizinhança deverão ser submetidos à análise da Comissão Técnica de Análise de Impacto Urbano (CTA), que emitirá Decisão com possíveis exigências tidas como condicionantes ao deferimento da solicitação.

Art. 5º Fica permitida a implantação de saliências em balanço na fachada existente, para sua readequação, instalação de equipamentos de climatização e construção de varandas, com avanço máximo de 1,00m (um metro).

Parágrafo único. Quando implantadas sobre o logradouro, as saliências deverão ter afastamento mínimo de 1,00m (um metro) do meio-fio que lhe é fronteiro e ter altura mínima de 3,00m (três metros) em relação ao meio-fio.

Art. 6º Independentemente da aplicação dos índices de controle urbanísticos, e mediante análise da CTA, poderão ser utilizadas as áreas livres do lote para a construção de elementos necessários à adequação da edificação às normas de segurança contra incêndio e pânico e de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 7º Com exceção das edificações de uso residencial unifamiliar, fica permitido o acréscimo de 01 (um) pavimento acima do último pavimento existente, com as seguintes condições:

I - O pavimento acrescido terá pé direito máximo de 3,00m (três metros);

II - Caso a altura da edificação ultrapasse o limite permitido no PDU, a sua implantação ficará condicionada a parecer emitido pelo órgão competente.



III - As áreas acrescidas poderão ocupar, no máximo, o perímetro existente do pavimento inferior.

IV - Não serão permitidas unidades autônomas residenciais na área acrescida.

V - No pavimento acrescido, será permitida a implantação de áreas de lazer de uso comum e atividades econômicas voltadas ao uso coletivo.

Art. 8º Fica permitido o avanço em logradouro público para a implantação de dispositivos de acessibilidade para acesso ao pavimento térreo do imóvel em *retrofit*, condicionada à análise do órgão municipal competente, devendo ser observado:

I - A impossibilidade de implantação desse dispositivo no interior do lote;

II - O não agravamento dos itens relativos a segurança, salubridade, acessibilidade e habitabilidade;

III - A obrigatoriedade de garantir faixa livre de percurso mínima, no logradouro, após a implantação do dispositivo de acessibilidade.

Art. 9º No âmbito desta lei, serão aceitos os alinhamentos conforme existente no local, sendo dispensada a análise da CTA.

Art. 10 Os projetos que incidirem sobre imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação serão submetidos ao exame do órgão competente, que fará avaliação conforme legislação inerente a esse tipo de edificação, e emitirá parecer técnico com condicionantes ao deferimento da solicitação, ou vetá-los.

Art. 11 No caso de edificações localizadas no perímetro de proteção de vizinhança de bens imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação, poderão ser definidas diretrizes específicas de ocupação pelo órgão competente.

Art. 12 Os dispositivos desta Lei não se aplicam ao *retrofit* de imóveis destinados às atividades relacionadas a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis.

Art. 13 As intervenções enquadradas como *retrofit* nos termos desta Lei serão classificadas tendo como base a legislação municipal que estabelece critérios para a aprovação de projetos e licenciamento de obras em função do grau de risco.

Art. 14 Os imóveis enquadrados em *retrofit* terão isenção do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) durante 05 (cinco) anos após a emissão do alvará de execução.

§1º Para os imóveis destinados à habitação de interesse social, finalizado o prazo de isenção estabelecido no caput deste artigo, a aplicação do IPTU será progressiva, em frações iguais, por mais 05 (cinco) anos, até que se alcance a alíquota integral prevista na normatização.

§2º A Secretaria Municipal de Fazenda editará as normas específicas necessárias à operacionalização dos incentivos de que trata esse



artigo.

§3º O imóvel receberá os incentivos de que trata esta Lei uma única vez.

Art. 15 Fica autorizado ao Poder Público municipal promover chamamentos públicos para fins de operacionalização de consórcios imobiliários previstos no Plano Diretor Urbano.

Parágrafo único. Os proprietários dos imóveis elegíveis para *retrofit*, nos termos desta Lei, poderão também propor ao Município a realização de consórcios imobiliários, independente da realização de chamamento público.

Art. 16 Fica revogada as Leis nº [6.945](#), de 06 de junho de 2007 e [7.120](#) de 27 de outubro de 2007.

Art. 17 Especificidades e procedimentos inerentes a esta lei serão regulamentados por ato do executivo.

Art. 18 Esta Lei passa a vigorar da data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 10 de outubro de 2022

LORENZO PAZOLINI
PREFEITO MUNICIPAL

Este texto não substitui o original publicado e arquivado na Câmara Municipal de Vitória.



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200360038003200330035003A005000, Documento assinado digitalmente



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA JURÍDICA

PROCESSO nº 1.400.470/2023

PARECER nº 705/2023.

REQUERIMENTO

Requerente: Adilino Gonçalves de Castro

Assunto: Enquadramento de reforma no RETROFIT

P A R E C E R

I - RELATÓRIO

1. Através do expediente em referência, o Requerente solicita enquadramento de reforma de edificação no bairro do Parque Moscoso nos parâmetros do *retrofit*, instrumento que estabelece incentivos urbanísticos e fiscais diferenciados para o bairro Centro, através da Lei Municipal nº 9.882/2022.

2. Manifestou-se o Gerente de Gestão Urbana da SEDEC em síntese, no sentido de que ser favorável à proposta do Requerente tendo em vista que, embora a lei do *retrofit* apenas se refere ao bairro Centro, o PDU menciona a região Central compreendendo os bairros Centro, Parque



Moscoso, dentre outros com características semelhantes entre si. Por fim, formula duas indagações, delineadas abaixo.

3. O processo foi enviado a esta Procuradoria-Geral do Município para exame, sendo que neste órgão foi o mesmo distribuído ao presente signatário.

4. Essas as linhas do relatório, em síntese.

5. Analisados os dados do processo, passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

6. Trata-se de requerimento alvitando a inclusão de imóvel localizado em Parque Moscoso nos parâmetros e incentivos para o *retrofit* de imóveis edificados localizados no bairro centro.

7. Segundo a Lei Municipal 9.882/2022, considerou-se o enquadramento como uma ação específica para a requalificação urbana do Centro de Vitória. Buscou agir como indutor da ocupação dos edifícios ociosos.

8. Considerando o **aspecto material** da lei, inexistente óbice quanto à sua constitucionalidade, por se tratar de assunto de interesse local, nos termos do art. 30, I, CF.

9. De fato, a instituição de parâmetros e incentivos para o *retrofit*, questão tipicamente urbanística, é matéria que se situa no âmbito da discricionariedade reservada ao Poder Executivo Municipal.

10. Essa discricionariedade reflete exatamente a avaliação da conveniência e da oportunidade da decisão de promover tal política, nos



termos do que dispõem os art. 18, I e II da Lei Orgânica Municipal, situação que indica controle de mérito.

11. Conforme bem assinala **JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO** (*Manual de Direito Administrativo*, Atlas, 37ª ed., 2023, pág. 45), com sua reconhecida autoridade, “*poder discricionário, portanto, é a prerrogativa concedida aos agentes administrativos de elegerem, entre várias condutas possíveis, a que traduz maior conveniência e oportunidade para o interesse público*”.

12. No mesmo tom, **CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO** (*Curso de Direito Administrativo*, Malheiros, 30ª ed., 2013, pág. 434) consigna, com precisão, que os atos discricionários “*seriam os que a Administração pratica com certa margem de liberdade de avaliação ou decisão segundo critérios de conveniência e oportunidade formulados por ela mesma, ainda que adstrita à lei reguladora da expedição deles*”.

13. Por conseguinte, eis o primeiro ponto a considerar: cabe ao Poder Executivo Municipal valorar a conveniência e a oportunidade no sentido de instituir tais políticas.

14. Conclui-se, pois, que, sob o aspecto material, o tema se insere na competência privativa do Executivo, reservando-se ao Sr. Prefeito a iniciativa, dotada de atribuição discricionária, e à Câmara Municipal a aprovação da lei, como ocorreu no caso em concreto.

15. Portanto, considerando o **aspecto formal**, a lei também guarda consonância com os parâmetros constitucionais, já que é reservado à Câmara Legislativa Municipal a avaliação quanto ao interesse público existente na aprovação do projeto.

16. Ao examinar esse aspecto, há de levar-se em conta o devido processo legislativo, ou seja, o procedimento constitucional conducente



à elaboração das leis. Na lição de **JOSÉ AFONSO DA SILVA** (*Direito Constitucional Positivo*, Malheiros, 20ª ed., 2002, pág. 521), tal processo “é o conjunto de atos (*iniciativa, emenda, votação, sanção, veto*) realizados pelos órgãos legislativos visando à formação das leis constitucionais, complementares e ordinárias, resoluções e decretos legislativos”.

17. Com efeito, dispõe o art. 18, I, da Lei Orgânica do Município de Vitória, que compete privativamente ao Município legislar sobre assunto de interesse local, bem como o inciso II da citada norma estabelece que compete privativamente a ele suplementar a legislação federal e estadual, no que couber.

18. O conteúdo do citado dispositivo importa em qualificar o ato legislativo como *lei ordinária*, eis que não se situa entre aquelas hipóteses específicas que servem de modelo para outras categorias de atos normativos.

19. Vistos os aspectos material e formal da lei em tela, é de inferir-se que inexistem obstáculos quanto à legitimidade de sua elaboração e consonância constitucional.

20. Quanto ao cotejo da análise do projeto com o Plano Diretor Urbano (Lei 9.271/2018), também inexistem óbices e dissonâncias.

21. Assim, analisando os artigos da lei, conclui-se que a proposição está de acordo com a Lei Orgânica do Município, sendo que foram observados os paradigmas constitucionais e legais de formação da lei.

22. Desse modo, há de se constatar que a lei em pauta deve ser obedecida, em todos os aspectos, uma vez que tal dever retrata a correspondência com o princípio da legalidade.

23. Sendo assim, o princípio da legalidade é certamente a diretriz básica da conduta dos agentes da Administração. Significa que toda e



qualquer atividade administrativa deve ser autorizada por lei. Não o sendo a atividade é ilícita.

24. Dessa forma, uma conclusão é inarredável: havendo dissonância entre a conduta administrativa e a lei, deverá aquela ser corrigida para eliminar-se a ilicitude.

25. Adotando-se essa análise, conclui-se que a lei se referiu ao *retrofit* apenas para o bairro do Centro, que é coisa diversa da “área central” referida no PDU.

26. Pode ter sido falha do legislador, mas é o que reza a lei, e, portanto, não comporta interpretação extensiva como pretende a parte.

27. Apenas para esclarecimento, a solução seria apresentar um projeto de lei alterando o dispositivo da lei do *retrofit* para o fim de substituir a área do Centro para “área central”.

28. Caso não seja providenciada a alteração legal, está a Administração jungida ao que prescreve a lei, cabendo, aqui observar o princípio da legalidade, em que o administrador precisa se ater aos termos da lei, repita-se.

29. Assim, se o legislador disse menos do que seria razoável, deve ser promovido o ajuste da lei.

III - CONCLUSÃO

30. Por conclusão final, opino no sentido de que o requerimento formulado pela parte desafia o indeferimento, em consonância com o princípio da legalidade, uma vez que a lei atende aos requisitos



constitucionais e legais, tanto no aspecto material, quando no formal, bem como às exigências da Lei Orgânica previstas no art. 18, I e II e se o legislador disse menos do que seria razoável, deve ser promovido o ajuste da lei.

31. É o que me parece pertinente à hipótese.

Vitória, 17 de abril de 2023.

MAURICIO JOSE RANGEL CARVALHO:0139612270
2

Assinado de forma digital por
MAURICIO JOSE RANGEL
CARVALHO:01396122702
Dados: 2023.04.20 09:52:10 -03'00'

MAURÍCIO JOSÉ RANGEL CARVALHO

Procurador Municipal

Matr. nº 567.250 - OAB/ES nº 13.967



O documento foi adicionado eletronicamente por MAURICIO JOSE RANGEL CARVALHO, CPF: ***.*61.227-** em 20/04/2023 09:54:15. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
EB09ACA1-BB6C-4322-8B0A-1E5B71278BF3





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER Nº 960/2023

PROCESSO Nº 1400470/2023

INTERESSADO: ADILINO GONCALVES DE CASTRO

ASSUNTO: INFORMAÇÃO GERAL

1 RELATÓRIO

O processo administrativo veio para a PGM a fim de que o órgão jurídico emita parecer sobre Projeto de Lei que altera a Lei 9.882/2022, ampliando a abrangência dos incentivos urbanísticos do retrofit para a ZEIU 1. A alteração tem por origem pedido do requerente, a fim de possibilitar o aproveitamento das benesses da lei a ser alterada, tendo vista que imóvel de sua propriedade não se encontra, no momento, inserido na área de abrangência da Lei.

É o relatório.

2 ANÁLISE JURÍDICA

A pertinência da alteração objeto do presente procedimento já foi manifestada por esta Gerência:

Apesar de concordar com o indeferimento pelos fundamentos acima, esta Gerência reforça a pertinência da edição de lei que amplie o Retrofit para toda a área central. Atualmente, a doutrina de Direito Administrativo caminha para a observância do princípio da juridicidade, em oposição a uma legalidade formal estrita:



Todavia, o princípio da legalidade deve ser reinterpretado a partir do fenômeno da constitucionalização do Direito Administrativo, com a relativização da concepção da vinculação positiva do administrador à lei.

Em primeiro lugar, não é possível conceber a atividade administrativa como mera executora mecânica da lei, sem qualquer papel criativo por parte do aplicador do Direito, sob pena de se tornar desnecessária a atividade regulamentar. A aplicação da lei, tanto pelo juiz como pela Administração Pública, depende de um processo criativo-interpretativo, sendo inviável a existência de lei exaustiva o bastante que dispense o papel criativo do operador do Direito. De fato, o que pode variar é o grau de liberdade conferida pela norma jurídica

Desta forma, a legalidade não é o único parâmetro da ação estatal que deve se conformar às demais normas consagradas no ordenamento jurídico. A legalidade encontra-se inserida no denominado princípio da juridicidade que exige a submissão da atuação administrativa à lei e ao Direito (art. 2.º, parágrafo único, I, da Lei 9.784/1999). Em vez de simples adequação da atuação administrativa a uma lei específica, exige-se a compatibilidade dessa atuação com o chamado “bloco de legalidade”

O princípio da juridicidade confere maior importância ao Direito como um todo, daí derivando a obrigação de se respeitar, inclusive, a noção de legitimidade do Direito. A atuação da Administração Pública deve nortear-se pela efetividade da Constituição e deve pautar-se pelos parâmetros da legalidade e da legitimidade, intrínsecos ao Estado Democrático de Direito.

Dessa forma, a legislação municipal deve ser orientada pelas normas constitucionais, do PDU, bem como os princípios aplicáveis. Levar em conta apenas uma regra de uma lei específica em oposição às demais normas é violar a juridicidade. Entre os princípios a ser observado está a função social da propriedade:

O princípio das funções sociais da cidade, explicitamente incorporado no art. 182, caput, da CF, representa a “síntese suprema do Direito Urbanístico” (LIBÓRIO, 2004, p. 47) (cf. objeto de análise anterior).

Relacionado com o princípio anterior está o princípio da função social da propriedade, que se encontra disseminado pela Constituição (cf. analisado anteriormente). Ultrapassada a concepção de propriedade como direito irrestrito, em que o titular pode exercer de modo incondicional os poderes inerentes ao domínio (uso, gozo e disposição). Hoje vige a noção de que a propriedade extrapola os interesses meramente individuais, de modo contemplar, sem socializá-la, os interesses da coletividade.

A relação com o direito urbanístico é inequívoca, nos termos do art. 182, § 2º, da CF, o qual estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. O conteúdo formal da função social do domínio urbano, portanto, está imbricado com as prescrições vertidas na lei municipal que constitui o instrumento básico da política urbana. É nesse sentido que José Afonso da Silva faz alusão ao “princípio da conformação da propriedade urbana pelas normas de ordenação urbanística” (SILVA, 2006, p. 44). Ademais, a CF indica o seu conteúdo material: a função social não está presente nas hipóteses do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 182, § 4º)



Inicialmente, o Projeto de Lei previa renúncia de receita, conforme atestado pela SEMFA na Sequência 18, o que tornava necessário o atendimento das normas de direito financeiro. Isso porque, para estender benefícios fiscais, faz-se necessário obedecer ao art. 14 da LRF (Lei Complementar 101/00):

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada 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 a pelo menos uma das seguintes condições: (Vide Medida Provisória nº 2.159, de 2001) (Vide Lei nº 10.276, de 2001) (Vide ADI 6357)

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

Por essa razão, o Projeto foi alterado, fazendo constar apenas os benefícios urbanísticos para a área da ZEIU 1 a ser incluída na Lei 9.882/2022. A alteração foi também confirmada pela SEMFA, na Sequência 21, informando a inexistência de renúncia fiscal no novo texto. A minuta também conta com a aquiescência da SEDEC, manifestada na Sequência de nº 20.

Considerando a ausência de vícios legais ou constitucionais no Projeto de Lei analisado, bem como a competência do Município para tratar que questões locais (art. 30, CF) e da matéria urbanística (art. 24, I e 182 da CF), é possível o prosseguimento para apreciação da Câmara Municipal de Vitória.

3 CONCLUSÃO:

Diante da fundamentação jurídica acima exposta, o Projeto de Lei é perfeitamente legal e constitucional, motivo pelo qual pode ser aprovado pela Câmara Municipal de Vitória, a fim de que produza os efeitos jurídicos desejados.



É o parecer. À consideração superior.

Vitória, 26 de maio de 2023.



Márcia Leal de Farias
Gerente da Procuradoria

MÁRCIA LEAL DE FARIAS

Procuradora Municipal

OAB/ES nº 7.809 – Matrícula 460818



O documento foi adicionado eletronicamente por MARCIA LEAL DE FARIAS, CPF: ***.23.017-** em 26/05/2023 17:17:49. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
54B3D47E-83D6-47AC-9A33-855A0B83BD83

