



## RELATÓRIO DE PEDIDO DE VISTA AO PROJETO DE LEI Nº 112/2022

O Pedido de Vista do Projeto de Lei nº 112/2022 que *“Dispõe sobre a desafetação de área pública e doação com encargo ao SHOPPING AMANDO LTDA”*, pautado na penúltima Sessão Ordinária do ano de 2022, dia 12 de dezembro, decorreu da importância em obter as respostas solicitadas ao Poder Executivo através do requerimento nº 396, aprovado em 13 de junho de 2022, pois passados 6 meses sem respostas, o conteúdo das informações solicitadas tem estreita relação com o presente projeto lei.

As informações do requerimento nº 396/2022 solicitadas junto ao departamento competente do Poder Executivo foram sobre *“a legalidade da aprovação do projeto de reforma e finalidade de uso do antigo prédio da Caixa Econômica Estadual e Banco do Brasil, localizado na Praça Emílio Pedutti, conforme dispõe o Código de obras do município e demais leis pertinentes, informando sobre a finalidade da reforma e uso do prédio, com disponibilidade de vagas de estacionamento para o tipo de comércio, se for o caso”*.

No dia seguinte, 13/12, após o Pedido de Vista do presente Projeto de Lei, o Poder executivo encaminhou a resposta do citado requerimento, expondo o seguinte: *“informamos que conforme levantamento de documentos nesta Secretaria, o projeto da referida obra foi aprovado na data de 20/01/2022 através do Processo nº 1763/2022, e tem por finalidade a “Reforma, Ampliação e Adaptação de uma Agência Bancária (S2) para Centro Comercial de Lojas (C2)”*.

Observa-se que a resposta pelo governo foi genérica e omissa em relação ao solicitado, pois de acordo com a legislação, em especial, a lei de zoneamento, o enquadramento da reforma e uso do prédio para finalidade de Shopping, seria Centro Comercial de Lojas (C4) e não (C2) como informado.

Em relação à disponibilidade de vagas de estacionamento conforme prevê a lei de zoneamento, não foi respondido. Importante considerar aplicação da Lei de Zoneamento de 2008, vigente à época em que o projeto de reforma foi aprovado - 20/01/2022, sendo que esta foi revogada pela atual lei de zoneamento em maio deste ano.

A seguir passo a discorrer sobre análise da Minuta do Projeto de Lei, os anexos contidos no processo protocolado no Poder Legislativo e sua tramitação interna.

Referido PL de autoria do prefeito, foi protocolado na sede da Câmara Municipal, há 06 minutos do início da sessão no dia 05 de dezembro de 2022, realizada excepcionalmente às 9h00, em virtude do jogo da seleção brasileira de futebol. Este PL foi lido na mesma sessão para viabilizar a entrada oficial e sua tramitação interna.

No momento desta sessão, essa vereadora adquiriu cópia de todo teor do respectivo PL, e constatou a falta do laudo de avaliação da área de 96,75 m<sup>2</sup> para desafetação e doação ao particular, área da praça do bosque (Comendador Emílio Pedutti), linceira ao imóvel onde funcionava o Banco do Brasil e encontrava-se em reforma.



Destaca-se que no mesmo dia de protocolo do PL, ou seja, dia 05/12, o procurador jurídico da câmara, advogado Paulo Coradi, rapidamente emitiu seu parecer sobre o projeto, e afirmou conter anexo ao processo do PL o indispensável laudo de avaliação da área a ser desmembrada (fls 53), o que não poderia ser verdade!

Pois, no dia seguinte, 6 de dezembro, a Comissão de Constituição, Justiça e Redação constou em seu parecer, o alerta ao Poder Executivo sobre a ausência do laudo de avaliação da área (fls 63), de maneira que referido laudo foi encaminhado e anexado ao processo, à posterior.

O laudo de avaliação anexado à posterior foi elaborado e assinado em 29/11/2022, pelos engenheiros André Vilas Boas e Antonio Sergio Barbin, ambos de cargo de confiança do prefeito, e avaliaram a área de 96,75m<sup>2</sup>, em R\$ 435 mil reais.

A Comissão de obras e parcelamento do solo, também emitiu um parecer em 8 de dezembro, e informou da ausência de Estudo do Impacto de Vizinha relacionado ao empreendimento, bem como a ausência de apreciação pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA da área a ser desafetada, e não há manifestação do Poder Executivo sobre este apontamento.

Em síntese, na Minuta do Projeto de Lei, dispõe de 02 (dois) pedidos de autorização legislativa, primeiro; trata-se de desafetação de 96,75 m<sup>2</sup> de área, retirando sua finalidade de Bem de Uso Comum do Povo, passando à finalidade de bem dominical, e, segundo, autorizar a doação da área desafetada, com encargo, à sociedade empresária limitada - Shopping Amando LTDA, inscrita na Receita Federal em 20/07/22, através do CNPJ 47.220.962/0001-10.

O valor de avaliação de R\$ 435 mil reais da área a ser doada, não constou descrito entre os dispositivos do Projeto de Lei, de maneira a demonstrar a equivalência do valor da área, para o cumprimento dos itens de encargos da doação, bem como não anexou a minuta de instrumento público ao processo do PL.

A lista de itens referente aos encargos de serviços, equipamentos, reformas e reparos, serão executados num prazo de 360 dias. No entanto, alguns itens estão descritos que só serão cumpridos, se for necessário.

Sobre isso, é questionável se o fato do valor da área de R\$ 435 mil reais não constar no Projeto de Lei têm relação aos itens dos encargos que não precisará cumprir pelo donatário. Afinal a planilha de custos dos serviços a título de encargos deveria estaria equivalente ao valor apontado no laudo avaliação. Mas não!

Os itens dos encargos contidos na lista do Projeto de Lei, equipamentos, reparos e reforma somam o valor total de R\$ 422.029,19, conforme planilha anexa ao processo, sendo valor à menor, ao valor da área avaliada em R\$ 435mil reais, ou seja; com uma diferença de R\$ 13 mil reais.

Neste aspecto verificou-se a importância de analisar e tecer considerações aos blocos de itens de encargos mencionados no projeto de lei, comparando-os aos preços informados na planilha apresentada pela própria empresa interessada, e anexa ao processo.

**Item a)** - refere-se à Revitalização da Praça do Bosque avaliada em R\$ 66.011,94 para pintura e reparos de bancos, execução e reforma de Canteiros, troca de lâmpadas, lavagem e reparo do piso e lavagem das muretas.

Trata-se de serviços de manutenção do dia a dia já prestados pela prefeitura, em cronograma de trabalho realizado pelos funcionários para todas as praças do município e de maneira periódica, principalmente a praça do bosque por se área central e comercial com grande fluxo de pessoas. Portanto as indicações de reparos são

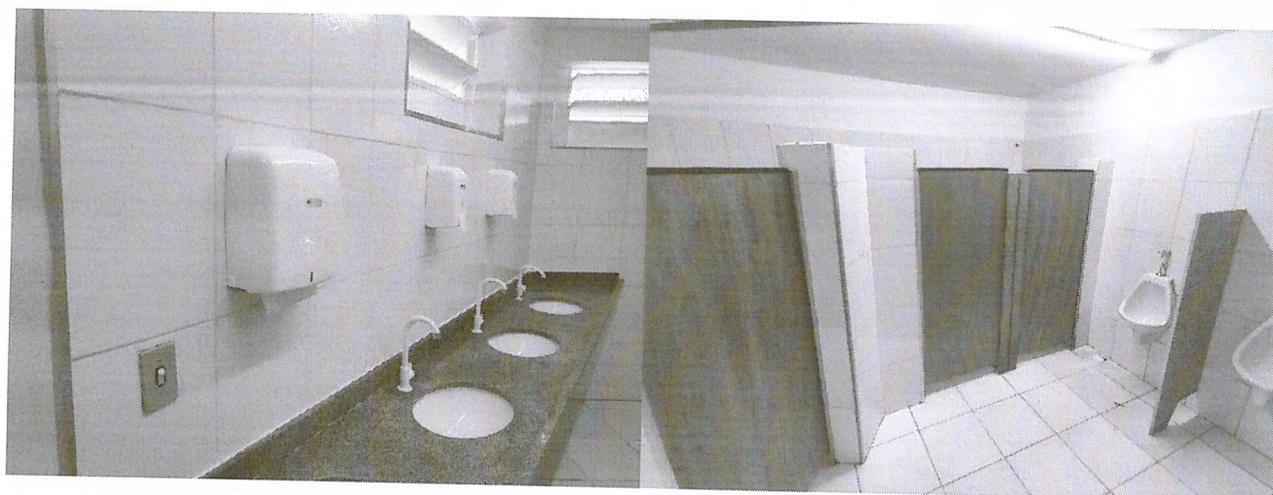
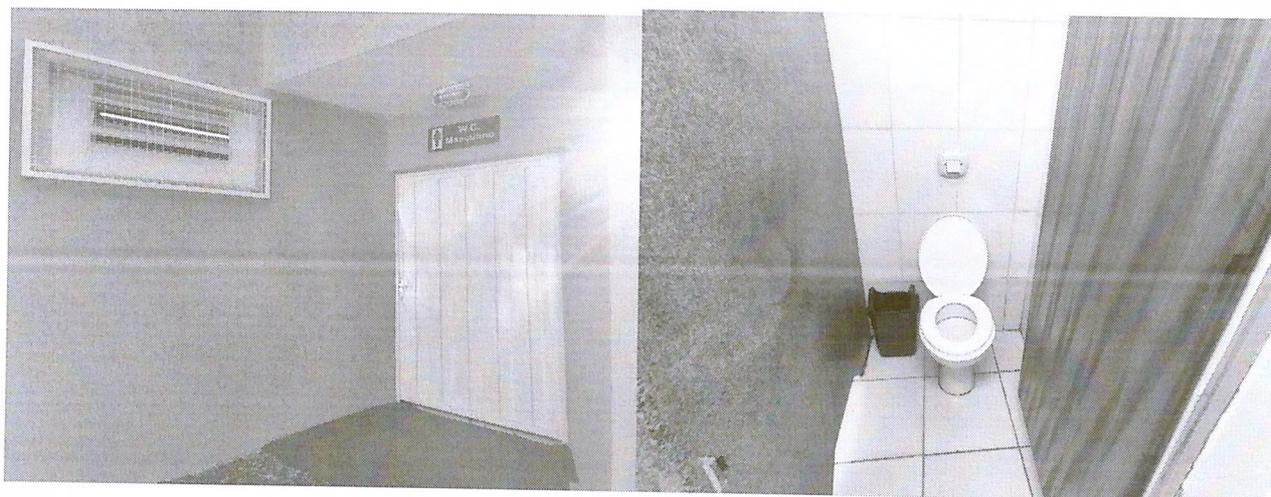
manutenção que sempre ocorrerá pela prefeitura, antes e depois da doação e cumprimento do encargo, pois são serviços de custeio permanente, e no caso, não se trata de revitalização de caráter excepcional que justifique a necessidade de contabilizar esta contrapartida, vez que sempre será realizado pelo município.

**Item b)** - refere-se a Revitalização dos Banheiros Existente, avaliada em 26.500,00, neste, é pertinente considerar que a reforma do Banheiro da praça foi realizada recentemente, neste ano de 2022, há 6 meses passados, em virtude da notícia de possível crime sexual no banheiro, como se verifica nas notícias, <https://botucatuonline.com/botucatu-ddm-investiga-denuncia-de-adolescente-estuprada-em-banheiro-da-praca-do-bosque/>



<https://acontecebotucatu.com.br/cidade/prefeitura-conclui-reforma-de-banheiros-nas-pracas-do-bosque-e-rubiao-junior-no-centro-de-botucatu/>



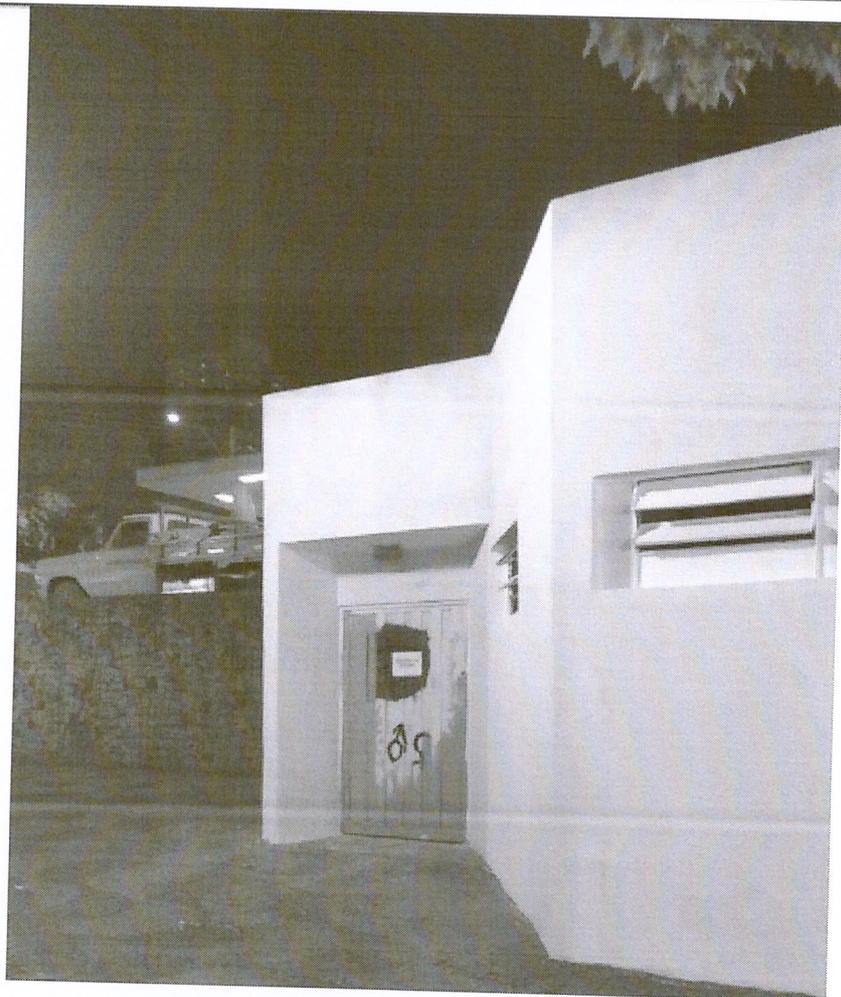
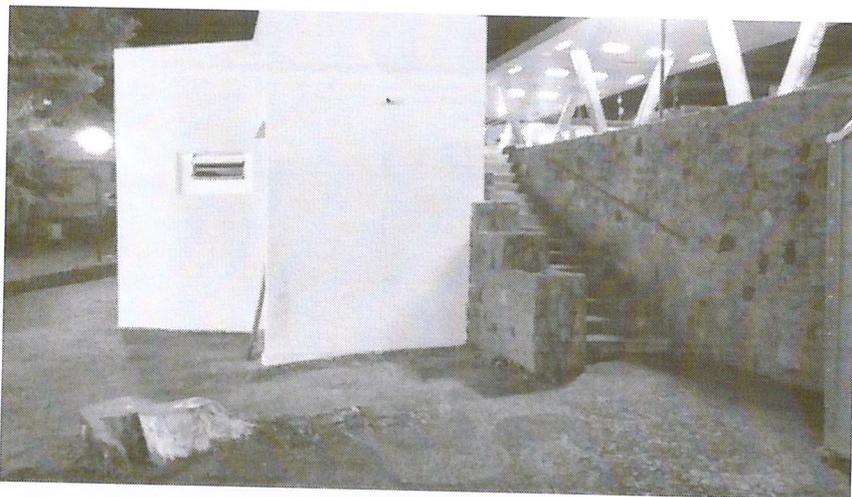


A reforma dos banheiros existentes na praça, iluminação e câmera de segurança implantada foram acompanhados por essa e outros vereadores, pela solicitação via requerimento nº 252 de 25/04/2022, aprovado na Casa de leis. E quanto à iluminação, o Eng. Eletricista Caio Galvão Scolástico, da Zeladoria Municipal forneceu a seguinte resposta:

*“Referente à iluminação pública da praça, informamos que a mesma já conta com um bom nível de iluminamento...”. “Abaixo seguem algumas fotos da região do banheiro onde se pode ver a qualidade da iluminação atual. Informamos também que é realizada periodicamente a manutenção da iluminação interna dos banheiros, uma vez que há grande índice de vandalismo”.*

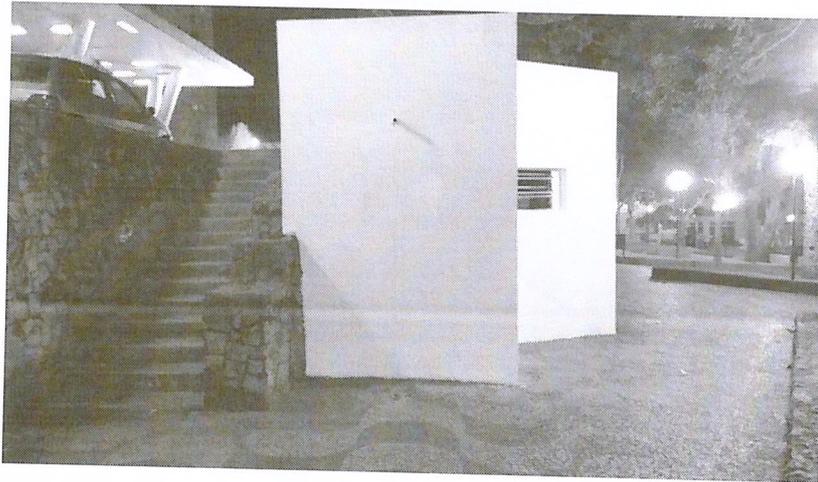


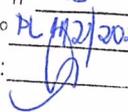
FOTOS





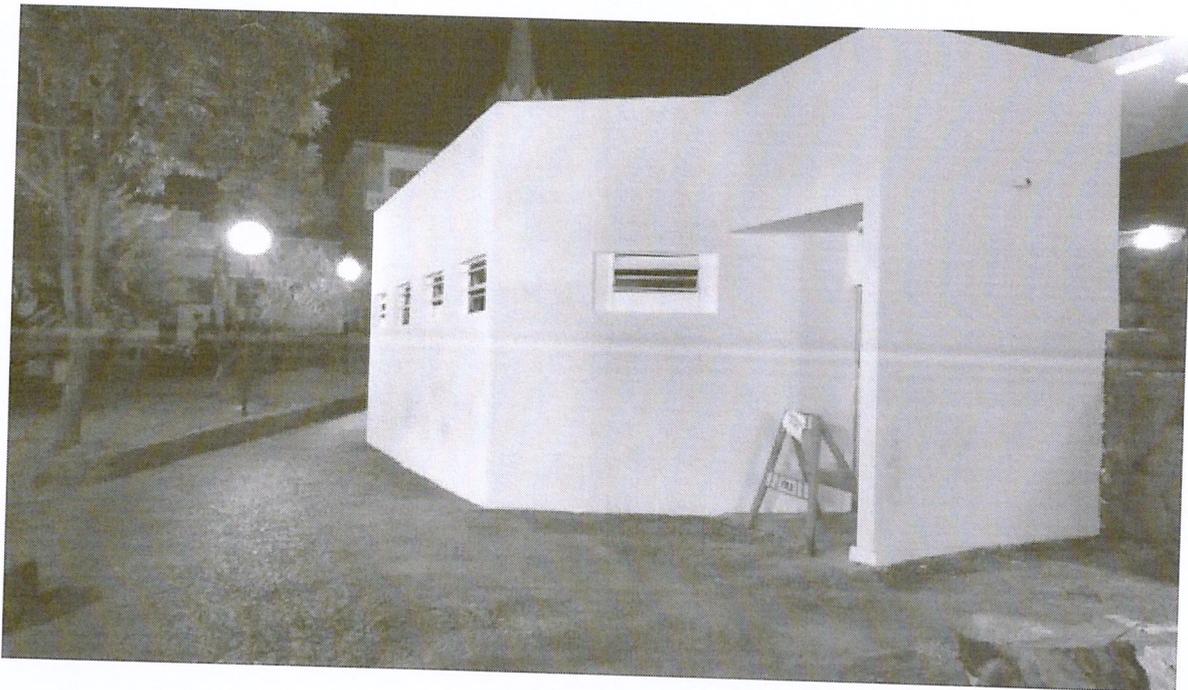
## CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Página nº 75  
Proc. nº PL 112/2022  
Rubrica: 



## PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU



Portanto, os valores contidos na planilha de custos anexa ao processo, no valor de R\$ 26.500,00 para revitalização dos banheiros, não podem ser contabilizados dentre os valores que compõe a equivalência de contrapartida do encargo da doação. Inclusive na lista contida no Projeto de lei, foi descrito que há reparos e componentes que se realizariam se necessário; ou seja, na própria lei deixa a dúvida do cumprimento do encargo, o que não deveria se admitir a forma disposta no normativo legal.

**Item c)** – Restauração da Marquise, avaliada em R\$ 3.300,00, informa troca de telhas, se necessário. Cabe expor que dentre os últimos dois meses, houve reparos no



telhado pelos funcionários da prefeitura, devido às fortes chuvas e ventania que ocorreu no município e havia danificado nesse período.

**Item d)** – Restauração da Fonte, avaliada em R\$ 5.400,00, informa reparos, pintura e revisão. Cumpre informar que em 2014 a fonte foi totalmente reformada e restaurada em toda sua estrutura, desde então a manutenção é realizada periodicamente pela prefeitura.

**Item e)** – Paisagismo – com canteiro de flores em toda a praça ao valor de R\$ 50.000,00, e por estar genérico, não menciona metragem e tipos de flores para análise e comparação da previsão real em relação ao custo informado.

**Item f)** – Área para Terceira Idade avaliada em R\$ 42.378,75, necessitaria de maior especificação em relação aos equipamentos e material de estrutura que possibilite melhor avaliação a comparação de preços de mercado.

**Item g)** – PARQUE INFANTIL, AVALIADO EM R\$ 110.705,00, propõe-se adequação de espaço e colocação de *playground*. No entanto observa-se no projeto limitação de metragem de espaço para o parque, conseqüentemente, não mensura a quantidade e tipos de aparelhos de *playground* possíveis de serem instalados. E conforme modelo demonstrado no projeto são aparelhos de grande variedade no mercado e preços bem abaixo do informado no encargo de doação.

**Item H)** – ESPAÇO PET, avaliado em R\$ 27.733,50, serão instalados equipamentos para pet em espaço definido, e o fato de não informar a quantidade, impossibilita mensurar o real valor, comparando aos custos informado, e os modelos de equipamentos demonstrado em foto no projeto, há grande variedade de preços no mercado, de modo que o valor poderá ser bem abaixo do informado.

**Item I)** – ESTRUTURA DE TOTENS PARA RECARGA DE CELULAR E DISTRIBUIÇÃO DE WI-FI GRATUITO, avaliado em R\$ 90.000,00. Trata-se de aquisição e colocação de 6 unidades de totens de recarga com parte elétrica. Em pesquisa realizada, há uma diversidade de marcas e modelos de totens no mercado que variam de R\$ 1.000,00 a R\$ 5.000,00 cada totem. Portanto, ao que parece, há um superdimensionamento dos valores previsto para cumprimento deste encargo. Quanto a disponibilidade gratuita do sinal de wi-fi, a Prefeitura Municipal já fornece em algumas praças, e no caso, não esclarece, se será sinal fornecido pelo empreendimento aos clientes do shopping e compartilhado para uso comum dos visitantes da praça.

Da análise dos encargos por serviços, equipamentos, reparos e reforma na praça, à título de contrapartida visando equivalência ao valor da área avaliada em R\$ 435 mil reais, apresenta-se inconsistente, com algumas reformas ou reparos que não serão necessários, pois trata-se de manutenção periódica pela prefeitura. Os valores mostram-se superdimensionado para ajustar a compensação, e mesmo assim a planilha dos custos está à menor ao do valor avaliado da área.

Sendo assim, há que se analisar não somente o interesse público, mas o melhor negócio e vantajoso a municipalidade.

Quanto ao interesse público na revitalização do comércio central, é relativo à prestação de serviços públicos de competência da Prefeitura e custeado pelos munícipes. Ao findar os 360 dias de cumprimento dos encargos que se resume em manutenção, voltará para o custeio dos cofres público esses serviços. Questionável, portanto, dentre todas inconsistências supracitadas, o interesse público neste quesito.

O Direito Administrativo orienta a busca das alternativas mais vantajosas à municipalidade, quando se trata do uso ou gestão do bem público, observando efetivamente o interesse público que cumpre a função social.

A desafetação de bem de uso comum do povo, também é orientada pela doutrina do direito público que poderá ocorrer no caso de área não utilizável e de abandono, fato que não se enquadra à praça central.



Portanto, o melhor negócio, apresenta-se vantajoso aos proprietários do empreendimento ao agregar no patrimônio da empresa uma área equivalente a R\$ 435 mil reais, pois trata-se de Empresa de Sociedade Limitada inscrita na Receita Federal em data posterior ao projeto da reforma aprovado pela prefeitura, e posterior ao questionamento solicitado no requerimento nº 396/2022 inicialmente abordado.

E considerando que a Empresa "Shopping Amando" de Sociedade Limitada empregou no seu capital social apenas R\$ 10.000,00, torna-se incompreensível ajustar esse negócio jurídico de doação com encargo de contrapartida de R\$ 435 mil reais, sem respaldo ou caução da empresa. Afinal a minuta do instrumento não foi juntada ao processo.

Indaga-se os estudos contábeis de um grande empreendimento, com objetivos claros de sublocação de lojas, demandar um capital social de apenas R\$ 10.000,00 e a relação aos tributos que incidirão.

Na prática há de se esclarecer que os possíveis empregos gerados, serão viabilizados pelos locadores das lojas do referido Shopping que instalará suas franquias ou negócios aos consumidores.

Agregar a área avaliada em R\$ 435 mil reais ao empreendimento valorizará as locações e lucro ao locador das lojas, ou seja; ao dono do empreendimento.

De todo exposto, ainda resta discorrer sobre observações que possam ferir o princípio da impessoalidade, instituto necessário aos atos da administração pública, seja de gestores, funcionários ou servidores do poder executivo ou do legislativo, de modo que a não observância poderá concorrer em crimes tipificados no código penal, tais como: peculato, falsidade ideológica, dentre outros previstos em legislações de proteção a probidade administrativa.

Além dos fatos já citados quanto à rápida tramitação do processo no Poder Legislativo, falta de resposta ao requerimento no prazo, equívoco e omissão nas respostas pertinente ao empreendimento referente ao cumprimento da lei de zoneamento e licença da reforma, em especial, sobre o estacionamento; a impessoalidade pode ser descaracterizada ou questionada pelo seguinte:

1- Pela falta de outros laudos de avaliação externo ao da administração pública, o qual foi elaborado por engenheiros de cargos de confiança do prefeito, pois, em consulta a representante do mercado imobiliário, o valor da área diverge para uma avaliação à maior, em aproximadamente R\$ 600 mil reais os 96,75<sup>2</sup> de área central e comercial.

2- Pela observação da data em que foi elaborado o laudo de Avaliação, em 29/11/22 (fls 55/60) ser anterior à data do pedido complementar da área específica a ser desmembrada, em 01/12/22 (fls 44).

3- A pressa do aceite imediato, sem questionamentos pelos mesmos engenheiros comissionados (despacho - fls 38) da planilha de custo e memorial descritivo apresentado pela empresa, sem vistoria da necessidade dos serviços, pois o setor de zeladoria que fez a recente reforma dos banheiros realiza a manutenção da praça; quanto à iluminação, telhado da marquise e fonte, não foram consultados para validar a necessidade de constar e valorar o encargo. Consequentemente, ensejar possível superfaturamento dos valores dos encargos para ajustar ao preço da área, avaliada pelos mesmos engenheiros. E ainda não apontar a diferença do valor total entre a planilha e o laudo de avaliação realizado por eles.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Página nº 78

Proc. nº 7112/2022

Rubrica:



- 4- A legitimidade no pedido da área em questão (Adendo de solicitação, fls 44), pelo engenheiro Tchalys André Kutiansk - Registro no CREA 158.199 do Estado do Paraná, sem procuração de representatividade da empresa, anexa ao processo do PL.

Diante de todo exposto que precisa de esclarecimentos, ressalta-se que os serviços contidos no encargo para contrapartida, serem de finalidade fim, periódica e permanente da Prefeitura, os custos são mais baixo aos cofres públicos, pela existência de mão de obra própria. Desta forma, para que o negócio seja vantajoso à municipalidade o valor equivalente à área poderia ser paga em espécie, após outros laudos de avaliação imobiliário externo, para comprovação do real valor de mercado.

Sendo este o relatório do Pedido de Vista, dou conhecimento aos pares vereadores, e ao Chefe do Poder Executivo, Excelentíssimo Prefeito Mário Eduardo Pardini Affonseca, autor do Projeto de Lei nº 112 de 05 de dezembro de 2022, para providências ou saneamento que julgar necessários, antes da votação que ocorrerá na sessão de 19/12/2022.

Botucatu, 19 de dezembro de 2022.

Vereadora **ROSE IELO**  
PDT