



Estado do Rio Grande do Sul
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE TRÊS PASSOS
PARECER DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO

Processo: nº 82/2017

Data: 14 de setembro de 2017

Autor: Poder Legislativo

Relator: Vinicius Araujo

Resolução de Mesa N°: 021/2017

Ementa: Dispõe sobre a criação de Comissão Parlamentar de Inquérito para investigar suposta irregularidade na avaliação do imóvel constante da matrícula nº 19.963, do Registro de Imóveis local.

A Comissão Parlamentar de Inquérito, por seus membros emite parecer, conforme segue:

Relatório:

Os vereadores Arlei Tomazoni, Edivan Baron, Flavio Habitzreiter, Ido Rhoden, Ivo Zügel, Maria Helena Krummenauer, Marli Franke, Nader Umar, Rosani do Nascimento, Vinicius Araujo e Willian Heineck, firmaram requerimento para instauração da Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) visando a apuração do fato descrito na ementa acima, conforme fl. 02 do presente processo, o qual foi lido em sessão plenária ordinária, no dia 18 de setembro de 2017.

No dia 19 de setembro de 2017, o presidente desta Casa Legislativa, Edivan Baron, promulgou Resolução de Mesa nº 021/17 criando a CPI (fl. 09).

Atendido o critério da proporcionalidade partidária, a CPI foi composta dos seguintes membros:

I – Ido Rhoden – PTB;

II – Vinicius Araujo – PCdoB;

III – Nader Umar – PSDB

Em 02 de outubro de 2017 foi eleito para o cargo de presidente o vereador Ido Rhoden, para o cargo de vice-presidente o vereador Nader Umar e o vereador Vinicius Araujo foi designado para exercer a função de relatoria. Na oportunidade foi elaborado o plano de trabalho da CPI, que iniciaria com o encaminhamento de ofício ao Executivo

Municipal, a fim de solicitar cópia do processo administrativo relacionado à dação em pagamento do imóvel constante da matrícula nº 19.963, do Registro de Imóveis, e dos documentos relativos à escritura e avaliação do imóvel, capacitação técnica dos membros da Comissão Municipal de Valores, para após ser analisada a necessidade de oitiva de depoimentos, conforme consta na fl. 11.

O excelentíssimo prefeito municipal foi cientificado da instauração da CPI, a fim de lhe facultar o direito de, por si ou por seu procurador, acompanhar todos os atos da CPI, os quais também foram disponibilizados no site oficial da Câmara de Vereadores (fl. 12).

No dia 26 de outubro de 2017, às 13h30min, na segunda reunião da CPI, foi acolhido ofício da Procuradoria Geral do Município (PGM) nº 014/2017, encaminhado pelo Executivo Municipal, contendo a documentação requisitada pela CPI. Na mesma reunião, os vereadores Nader Umar e Vinicius Araujo, membros da comissão, pediram vistas dos documentos encaminhados, para análise dos mesmos, ficando agendada a terceira reunião da CPI para o dia 30 de outubro de 2017 (fl. 96).

No dia 31 de outubro de 2017, às 13:30 horas, ocorreu a terceira reunião da CPI, onde foi definida a pauta de depoimentos. Foram enviadas intimações aos depoentes para comparecer na Câmara de Vereadores, nos dias designados, também assegurando a estes o direito de acompanhar-se por advogado devidamente constituído, conforme ata que consta na fl. 97.

No dia 06 de novembro de 2017, às 13h30min, começaram a ser ouvidos os membros da Comissão Municipal de Valores: Gilmar Cardoso, Zelmar Cezimbra e Ivete Link Beck; o ex-procurador geral do município, Edemar Niedermeier; o técnico do Controle Interno do Município, Pedro Pediriva.

No dia 13 de novembro de 2017 (fl. 133), ocorreram as oitivas do sócio da empresa Andrighetto Canova – Geologia, Engenharia e Assessoria S/C Ltda, Luiz Eugênio Canova; e dos corretores de imóveis, Osmar Ledur (Imobiliária Ledur Imóveis), Rodrigo Ferreira (Imobiliária RF-Negócios Imobiliários Ltda) e Sergio Uebel (Imobiliária Cidade).

Na data de 17/11/2017, foi apresentado ofício solicitando a ampliação no prazo da CPI, com o pedido para um acréscimo de trinta dias, além dos sessenta dias já estipulados no requerimento para abertura da comissão.

Todos os depoimentos e reuniões da CPI foram gravados em arquivo de formato de áudio mp3 e registrados em ata.

Posteriormente foram requisitados documentos referentes às receitas tributárias do Município de Três Passos, principalmente a respeito dos valores arrecadados com o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), em um comparativo entre os anos de 2010 até 2016; cópia de ata de reunião do presbitério da Comunidade Evangélica de Três Passos, do ano de 2010, quando foi discutida a venda do imóvel que, na época, era de sua propriedade; além de informações sobre a existência ou não de apontamentos por parte do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE-RS), com relação ao

procedimento realizado para recebimento do imóvel a partir de uma dação em pagamento.

É o relatório.

Análise:

A CPI foi instaurada para investigar a suposta irregularidade na avaliação do imóvel constante da matrícula nº 19.963, do Registro de Imóveis local, recebido pelo Município de Três Passos em dação em pagamento pela empresa devedora Andrighetto Canova – Geologia, Engenharia e Assessoria S/C Ltda, tendo em vista que no R-2 da referida matrícula consta a compra e venda do imóvel, por R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e no R-3 consta a dação em pagamento no valor de R\$ 282.878,08 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e oito centavos), registrados nas datas de 29/01/2013 e 06/01/2015, respectivamente, sendo que a dação em pagamento refere-se a um processo administrativo de uma dívida da empresa Andrighetto Canova – Geologia, Engenharia e Assessoria S/C Ltda junto ao Município de Três Passos.

O referido imóvel, localizado na Rua Ipiranga, em uma área central e uma das mais valorizadas de Três Passos, onde por muitos anos localizou-se a escola infantil do Colégio Ipiranga, conhecida como Sacizinho, foi transferido ao Município de Três Passos pela empresa Andrighetto Canova, a partir de um Termo de Confissão de Dívida – Processo Administrativo nº 5691/2013, no qual a empresa reconheceu a existência de débito total de R\$ 376.037,51 (trezentos e setenta e seis mil, trinta e sete reais e cinquenta e um centavos), oriundo da execução incompleta do objeto da Licitação nº 082/2010 – Tomada de Preços nº 013/2010, precisamente referente a valores repassados em excesso e não condizentes com a execução efetiva das obras de construção da Escola Municipal de Educação Infantil Elso Paulo Severnini, localizada na Rua Presidente Rodrigues Alves, no Bairro Erico Verissimo.

Para quitação do débito, a empresa realizou a transferência de dois imóveis (matrículas 19.963 e 15.068, do Registro Local), além do pagamento do valor remanescente em parcelas mensais.

Merece melhor análise a transferência do imóvel localizado no Lote Urbano nº 04, na quadra nº 210, com área de 520,71 metros quadrados, com as benfeitorias nele existentes, descrito na matrícula nº 19.963, do Registro de Imóveis de Três Passos, objeto desta CPI. O imóvel estava em nome de Luiz Eugênio Canova, um dos sócios da empresa devedora.

O imóvel foi entregue ao Município de Três Passos pelo valor de R\$ 282.878,08 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e oito centavos) valor este que foi definido pela Comissão Municipal de Valores, a partir da apresentação de três avaliações de mercado do imóvel, realizadas por imobiliárias particulares.

O técnico do Controle Interno do Município, Pedro Pediriva, ao ser ouvido, relatou que o setor no qual atua abriu uma espécie de auditoria para averiguar o andamento das obras e dos repasses financeiros a respeito da construção da Escola Municipal de Educação Infantil Elso Paulo Severnini, onde foi constatada que a execução da obra efetivamente não estava de acordo com os repasses que estavam

sendo realizados à empresa contratada, no caso, Andrighetto Canova S/C. A partir desta constatação, o Município de Três Passos rescindiu o contrato firmado com a empresa e abriu um processo administrativo, buscando ser resarcido por prejuízos financeiros advindos desse inadimplemento contratual, originando um débito de R\$ 376.037,51 (trezentos e setenta e seis mil, trinta e sete reais e cinquenta e um centavos).

A partir do acordo firmado entre o Município e a empresa devedora, para se efetivar o pagamento dos valores em débito, o Controle Interno requisitou informações à Comissão Municipal de Valores, a partir da Requisição de documentos ou informações nº 022/2013, com data de 08/11/2013, constante na fl. 31 deste processo, em função de uma possível discrepância de valores entre aquilo que o imóvel em questão foi avaliado para fins de pagamento de ITBI, no momento em que o proprietário, Luiz Eugênio Canova, adquiriu da Comunidade Evangélica de Três Passos, e os valores que estavam sendo atribuídos pela Comissão de Valores para efetiva da transferência ao Município.

A escrituração dessa compra (R-2), entre os particulares, foi efetivada em janeiro de 2013, conforme consta em cópia constante (fl. 17). Entretanto, não se pode precisar qual a real data de transação entre estas duas partes, até mesmo para se mensurar se o valor declarado na escritura pode condizer com os valores de mercado da época, tendo em vista que não aportou aos autos deste processo qualquer documento que comprovasse a data exata da transação, nem os valores.

A Comissão Municipal de Valores encaminhou resposta ao pedido de informações do Controle Interno Municipal, no dia 12/12/2013 (fl. 32), relatando que foi atribuído um novo valor de avaliação do imóvel em questão, em função de que o proprietário regularizou um aumento de 106,42 metros quadrados, sendo que na avaliação inicial havia a análise de uma benfeitoria de apenas 105 metros quadrados. Dessa forma, com uma construção que, de fato, possui 211,42 metros quadrados, a Comissão Municipal de Valores indica que estas variáveis conferem ao lote o valor de R\$ 267.775,54.

Após a resposta às informações solicitadas pelo Controle Interno, não houve qualquer pedido para novas informações.

Foram apresentadas ainda as cópias das avaliações externas, realizadas em setembro de 2013, por corretores de imóveis do município habilitados para tal serviço e, na época, proprietários de estabelecimentos imobiliários. A avaliação do corretor Rodrigo Ferreira, da empresa RF Negócios Imobiliários Ltda, constante na fl. 20, indica a avaliação do bem, na data de 02 de setembro de 2013, no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

A avaliação apresentada pelo corretor Osmar Luiz Ledur, da empresa Ledur Imóveis (fl. 19), na mesma data, conferia ao imóvel um valor de avaliação de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Já a avaliação do corretor Sergio Uebel (fl. 21), representante da Arnew Imóveis Ltda, também com data de 02/09/2013, apresentou um valor de avaliação do imóvel de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Cabe destacar que no mês de maio de 2014, os mesmos corretores citados acima, apresentaram novas avaliações do referido imóvel. Rodrigo Ferreira (fl. 37) apresentou avaliação de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais); Osmar Ledur (fl. 38) uma avaliação de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais); e Carine Hartmann Jahn, representando a empresa Arqnew Imóveis Ltda, o valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

De acordo com o técnico do Controle Interno do Município, toda e qualquer manifestação do setor, fica a disposição dos auditores do Tribunal de Contas do Estado, quando estes realizam o acompanhamento *in loco* das atividades do Município, anualmente. De acordo com Pedro Pediriva, ele não tem conhecimento de que o Tribunal de Contas tenha realizado algum apontamento a respeito do procedimento realizado nesta transferência de imóvel da empresa devedora para o Município.

O servidor do Controle Interno ainda referiu que o setor teve um entendimento de que o Município deveria ser resarcido pela empresa com valores em espécie, devido à liberação de recursos que havia sido feita pela municipalidade em favor da empresa devedora, e manifestou isso. Porém, o servidor diz que o Município, ao aceitar receber uma parte da dívida em imóveis, não cometeu qualquer tipo de irregularidade ou ilegalidade, apenas tendo um entendimento diverso daquele apresentado pelo Controle Interno.

De acordo com outro depoente que foi inquirido na CPI, o servidor Gilmar Cardoso, que integra a Comissão Municipal de Valores, em transações imobiliárias as pessoas costumam declarar um valor bem abaixo daquilo que realmente um imóvel pode valer, em termos comerciais, buscando um pagamento menor de ITBI, sendo que a prefeitura trabalha com o valor venal dos imóveis, um denominador diferente do valor comercial, já que o valor venal é um valor fixado em planta de valores.

De acordo com Gilmar Cardoso, os valores de ITBI são calculados a partir da localização de cada imóvel e da quadra em que está o imóvel. Não há uma avaliação por rua. Quanto mais centralizada for a localização, mais valioso é o imóvel. Na Avenida Julio de Castilhos, especialmente entre a rótula do Super Alternativo até as imediações da Praça Reneu Geraldino Mertz, por exemplo, estão os imóveis mais valorizados do município, afirmou.

Ao ser questionado pelo vereador Nader Umar, a respeito do porquê da diferença de avaliação do terreno em questão, de janeiro de 2013, quando foi avaliado em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) para fins de ITBI, para R\$ 267.775,54 (duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), no mês de setembro de 2013, o servidor Gilmar Cardoso afirmou que ao analisar a guia do ITBI, que consta em anexo ao processo, apresenta-se a metragem quadrada do terreno e a metragem quadrada de construção. Na guia constava uma benfeitoria de 105 metros quadrados no imóvel. Porém, após uma apuração posterior, verificou-se que, na verdade, há uma construção de 211 metros quadrados, o que reforça, segundo ele, a decisão da comissão em ter um novo valor de avaliação oito meses após.

Gilmar Cardoso ainda referiu em seu depoimento que nos anos de 2013 e 2014 ocorreu uma grande movimentação de comercialização de terrenos no município, além

de uma mudança na planta de valores, o que gerou uma alteração/valorização de valores em todos os imóveis do município.

Questionado pelo vereador Nader a respeito do terreno ao lado da antiga escola Sacizinho, que foi transferido, segundo a escritura, por R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), no mês de setembro de 2016, o servidor disse que, este valor refere-se à avaliação venal do imóvel, por parte da prefeitura. “Essa casa foi vendida a quase R\$ 500 mil. Essa casa foi vendida a R\$ 480 mil”, afirmou Cardoso. Ainda de acordo com Cardoso, segundo sua avaliação pessoal, hoje o imóvel que foi transferido ao Município de Três Passos pela empresa Andrighetto Canova S/C, valeria acima de R\$ 300 mil.

O servidor Zelmar Cezimbra, integrante da Comissão Municipal de Valores na época em que o imóvel foi repassado ao município, ao ser questionado pelo vereador Ido Rhoden, diz que avalia neste momento, apenas o terreno em questão, em R\$ 120 mil. Já o valor da área construída, de mais de 211 metros quadrados, Cezimbra declarou que avaliaria em torno de R\$ 1.000,00 (mil reais) por metro quadrado, para aquele tipo de edificação, já que, segundo ele, o mercado está com valores em baixa atualmente.

Ainda, segundo Cezimbra, o auge da comercialização foi no ano de 2014, devido ao crescimento de recursos arrecadados com ITBI no município. Ele também declarou que não acredita que há algo de irregular nesse caso, em absoluto.

Também foi ouvido pela CPI, o ex-procurador-geral do município, advogado Edemar Niedermeier, que ocupava o cargo na data em que foi formalizada a transferência do terreno para o Município.

De acordo com ele, as avaliações externas que foram solicitadas neste caso ajudaram a resguardar os direitos do município em eventuais ilegalidades. Segundo ele, o procedimento adotado foi regular, inclusive com parecer técnico de diferentes órgãos e setores.

De acordo com o depoente, a própria planta de valores do município, com os valores venais para cálculo do IPTU, não condiz com os valores de mercado, mesmo após as alterações que foram aprovadas em 2013 pelo Município.

Ao ser questionado pelo vereador Nader, a respeito da diferença de valores na avaliação do imóvel objeto de investigação da CPI, que em janeiro de 2013 foi avaliado para fins de ITBI em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) e, em setembro do mesmo ano, foi avaliado pela Comissão Municipal de Valores em R\$ 267.775,54 (duzentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), o ex-procurador do Município afirmou que a compra do imóvel por Luiz Eugênio Canova foi realizada no final de 2012, portanto, antes da aprovação do reajuste nos valores da planta de valores do município. Para Niedemeier, aquela foi uma transação entre particulares, onde o Município não tem, por praxe, investigar se os valores estão dentro da realidade do mercado ou não. “O município avalia conforme os critérios para fins de cálculo do IPTU, valor venal, que é um valor que não condiz com a realidade de mercado, em momento algum”, declarou.

Para Niedermeier, como o município foi adquirir o imóvel em forma de recebimento de parte de uma dívida, ele teve de receber pelo valor de mercado, pois não haveria uma avaliação mais baixa para o próprio município, pois iria gerar um contraponto. Para ele, são duas questões distintas: os R\$ 110 mil foram a partir de uma transação entre particulares, onde eles declararam o valor que bem entenderam e o município aceitou aquele valor; além, segundo Niedermeier, da valorização dos imóveis a partir da nova planta de valores, a partir da revisão que foi efetivada por lei, em 2013, no Município.

A servidora Ivete Maria Link Beck, que na época da transação integrava a Comissão Municipal de Valores, referiu em seu depoimento que, em uma avaliação individual, acredita que o apenas o terreno do imóvel em questão, vale hoje cerca de R\$ 200 mil, não sabendo mensurar um valor para a benfeitoria existente no local.

Ivete ainda referiu que a comissão que ela integrava nunca chegou a se reunir e que assinava as avaliações de acordo com o parecer que vinha dos servidores da Secretaria Municipal de Obras, que integravam a comissão na época.

Elá ainda declarou que este imóvel foi ofertado ao Instituto de Previdência do município, por parte da prefeitura, porém, não recordou o valor que foi ofertado para a venda. Referiu que a comissão de funcionários que esteve no imóvel achou que o valor pedido estava acima do que avaliaram das condições, principalmente da benfeitoria existente.

O ex-proprietário do imóvel, Luiz Eugênio Canova, confirmou que a benfeitoria existente no local teve seu tamanho dobrado, com a averbação de mais de 106 metros quadrados. Referiu que foram realizadas melhorias na estrutura do prédio e alterações no próprio terreno do imóvel: novas esquadrias, reforma do piso, restauração do telhado, melhorias na parte elétrica, troca de aberturas, pintura do prédio, adequação do terreno na área frontal do prédio, adequações do acesso ao porão e melhorias no muro frontal.

De acordo com Canova, em todo o Brasil houve um crescimento substancial nos valores de imóveis entre 2009 e 2013, período, segundo ele, em que houve uma grande valorização imobiliária.

Canova ainda confirmou que uma das avaliações externas foi realizada pela Imobiliária Cidade, da qual é fundador e sócio, através de uma avaliação assinada por Sergio Uebel.

Também referiu que não tem qualquer tipo de parentesco, amizade próxima ou relação profissional com qualquer um dos três avaliadores que integravam a Comissão Municipal de Valores a época da transferência do imóvel ao Município.

Os três avaliadores externos que apresentaram as avaliações do imóvel que está sendo investigado pela CPI, e que foram ouvidos pela comissão, Osmar Ledur, Rodrigo Ferreira e Sergio Uebel, afirmaram que chegaram aos valores descritos nas avaliações a partir do cálculo do CUB (Custo Unitário Básico), um indicador monetário que mostra o custo básico para a construção civil e da variável de localização do imóvel.

Respondendo a um questionamento do vereador Nader, a respeito da diferença de valores de duas avaliações apresentadas pelo corretor Osmar Ledur, uma de setembro de 2013, avaliando o imóvel em R\$ 250 mil, e outra de maio de 2014, avaliando em R\$ 285 mil, o depoente explicou que isso se deve à valorização constante dos imóveis, algo verificado desde o ano de 2009. Para ele, apenas nos últimos dois anos é que houve variações negativas em muitas avaliações.

Ledur acredita que o terreno em questão, atualmente, vale cerca de R\$ 300 mil, mas disse que não saberia precisar, sem fazer o cálculo baseado no CUB. Outros dois imóveis que estão sendo vendidos na mesma Rua Ipiranga, segundo Ledur, estão sendo avaliados, um deles, por R\$ 415 mil e outro, por R\$ 385 mil.

O corretor Rodrigo Ferreira, em seu depoimento, referiu que quando realizou o cálculo para a avaliação do terreno em questão, levou em consideração uma depreciação do imóvel, de cerca de 30%, em função do prédio existente no local ser um pouco antigo, ter uma estrutura não tão valorizada. Desta forma, o valor de CUB que ele aplicou foi de R\$ 910,00 por metro quadrado, sendo que na época, segundo ele, o valor real do CUB estava em torno de R\$ 1.300,00.

Ele também afirmou que, hoje, avaliaria o mesmo imóvel em cerca de R\$ 250.000,00, muito em função da queda do índice de IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) neste ano, algo muito raro de acontecer, que acaba depreciando os valores de um modo geral.

Todos os depoentes que foram inquiridos a respeito da declaração de valor nas escrituras, se estes valores representam a realidade ou se são declarados com valores menores do que de fato foram as transações comerciais, afirmaram que praticamente todos os valores declarados estão abaixo do que de fato foi a venda/compra do imóvel. Desta maneira, não é possível ter certeza a respeito do valor de venda do terreno que está sendo investigado pela CPI, na transação entre a Comunidade Evangélica e o senhor Luiz Eugênio Canova. O valor de escritura é de R\$ 80.000,00. Porém, não há como se definir se esse é o valor real de transação. A CPI solicitou cópia do contrato de venda à Comunidade Evangélica, mas as informações não foram encaminhadas a esta Casa Legislativa.

Não havendo esta certeza, não há como precisar se, de fato, houve ou não uma “supervalorização” de valores, que seria uma das dúvidas dos vereadores ao pedir a instalação de uma CPI. Não se pode afirmar com certeza de que um terreno que valia R\$ 80 mil foi recebido pelo Município por R\$ 282 mil, em uma suposta supervalorização de mais de R\$ 200 mil, afinal de contas, este valor inicial de R\$ 80 mil não necessariamente é o valor real, de fato, que valia o imóvel no momento em que foi transacionado entre dois particulares.

Aliás, segundo depoimento do servidor Zelmar Cezimbra, não é comum os cidadãos apresentarem à Prefeitura Municipal uma cópia do contrato de compra e venda dos imóveis, para a confecção da guia de ITBI. É levado em consideração o valor declarado pelos envolvidos na compra/venda.

Outro depoente ouvido pela CPI, o corretor Sergio Uebel, referiu que foi requisitada a avaliação por parte da prefeitura a respeito do imóvel. Não chegou a

confirmar que sabia que o terreno em questão seria transferido ao Município pelo seu sócio, na Imobiliária Cidade.

Também referiu que era presidente da Comunidade Evangélica e do Conselho Escolar do Colégio Ipiranga, em 2010, ano em que o presbítero da comunidade autorizou a venda do imóvel onde estava localizada a Escola Sacizinho, que atendia as turmas de educação infantil e pré-escola da instituição de ensino. Inclusive, apresentou a Ata de uma reunião em que foi debatida a venda do imóvel, o estabelecimento de valores para esta venda e os responsáveis por tratar desta questão. A avaliação do imóvel, em fevereiro de 2010, era de que a área equivalia a R\$ 150 mil.

Sergio Uebel relatou, a partir de uma Ata (com cópia às fls. 119 a 122) de fevereiro de 2010, que o hoje vereador Nader Umar, professor do Colégio Ipiranga, participou de uma das reuniões que discutiu sobre a venda da área total do imóvel, como assessor jurídico da escola, fato este que foi refutado pelo vereador.

Na época, o valor mínimo que a comunidade aceitava para a transação era de R\$ 140.000,00, na venda de todo o terreno, para mais de um comprador. Posteriormente, o terreno foi fracionado em três partes, sendo que uma delas é objeto desta investigação da CPI.

O vereador Nader solicitou que o Colégio Ipiranga encaminhasse à CPI algum documento ou declaração que atestasse que ele foi assessor jurídico da instituição, em 2010

A última depoente a ser ouvida, no dia 04 de dezembro, foi Carine Hartmann Jahn, que assinou uma das avaliações, de maio de 2014, em nome da Arqnew Imobiliária. Ao ser questionada pelo presidente da comissão, se tinha conhecimento de alguma irregularidade, como desvio de recursos em benefício de alguma das partes envolvidas na dação em pagamento entre Prefeitura e Canova Engenharia, Carine referiu não ter informação a respeito de irregularidades.

Quanto ao valor em que o imóvel foi avaliado, a depoente referiu que nos anos de 2012 a 2015, ocorreu uma grande valorização nos valores dos imóveis no município, destacando que as avaliações se dão pelo valor de mercado. Citou o Programa Minha Casa, Minha Vida, que teria ampliado o valor para financiamento de imóveis, de R\$ 70 mil para R\$ 90 mil, a partir dessa evolução das vendas imobiliárias naquele período.

Referiu que para realizar a avaliação, se leva em conta o valor do CUB, a metragem do terreno, a localização, as benfeitorias, a posição solar, a proximidade do imóvel de escolas, supermercados, de postos de saúde, da avenida principal, entre outros fatores, principalmente as mudanças de valor no que se refere aos preços de mercado, que vão se alterando ano a ano.

Questionada pelo vereador relator da CPI, a depoente confirmou que a Arqnew realizava avaliações quase que diariamente, contando com uma equipe de três funcionários e sócios da empresa com registro que os habilitava para esta prestação de serviço. Avaliações que eram realizadas para particulares, bancos, judiciais, entre outras.

Referiu que nunca ouviu nenhum tipo de informação a respeito de irregularidades que possam ter sido cometidas pela comissão municipal de valores.

Questionada se poderia apontar algum valor para o imóvel investigado pela CPI nos dias atuais, disse que não teria como definir um valor, pois está afastada do trabalho de corretora há quase um ano.

Confirmou, assim como outros depoentes, que em negócios realizados entre particulares, é comum o registro em escritura de valores abaixo do que realmente foi a transação, a fim de pagamento menor de ITBI. Segundo a depoente, a pessoa pode atribuir o valor que bem entender no momento de escriturar uma transação, perante o tabelionato, e que no momento de ser definido o valor de pagamento do ITBI também não é obrigatória a apresentação de uma cópia do contrato de compra e venda à prefeitura.

Também relatou que as avaliações não são feitas a partir do pedido de uma determinada pessoa, mas sobre o imóvel a que se pretende estabelecer um valor de mercado. “A gente acabava nem sabendo para quem era esta avaliação”, declarou. Negou saber que o imóvel em questão, que era de propriedade de um dos sócios da empresa em que trabalhava e que passou por sua avaliação, seria transacionado na dação em pagamento.

O vice-presidente da CPI, vereador Nader Umar, encaminhou ainda cinco questionamentos ao prefeito municipal, José Carlos Anziliero Amaral (fl. 139), que foram respondidos (fls. 140 a 143). O teor das perguntas e repostas será lido por este relator aos demais integrantes da CPI e durante a sessão plenária da Câmara, durante a apresentação final deste relatório, estando sua íntegra no processo da CPI, com acesso público.

De acordo com levantamento solicitado pela relatoria à secretaria da Câmara Municipal de Vereadores (fls. 125 a 132), os valores de ITBI arrecadados pelo Município, em 2014, atingiram o recorde de R\$ 927.390,21, bem acima dos valores arrecadados nos anos de 2010 (R\$ 438.131,53); 2011 (R\$ 542.821,40); 2012 (R\$ 601.967,27); 2013 (R\$ 753.628,31). No ano de 2015, a arrecadação diminuiu, em comparativo com 2014: foi para R\$ 869.811,38 e, em 2016, para R\$ 735.896,36.

A relatoria também solicitou à Procuradoria Geral do Município (fl. 123), informações sobre se havia apontamento por parte do Tribunal de Contas do Estado, em relação às avaliações do imóvel que está sendo investigado pela CPI. A procuradoria, conforme consta na fl. 124, afirma que não houve qualquer tipo de apontamento por parte do Tribunal de Contas do Estado em relação às avaliações do imóvel, em nenhuma das suas fases, assim como não houve apontamento em relação ao acordo realizado.

A Procuradoria ainda reforçou em sua resposta que todo o processo que deu origem à dação em pagamento onde se investigam as avaliações foi objeto de auditoria *in loco* pelo Tribunal de Contas nos anos de 2014 e 2015, não havendo, portanto, qualquer apontamento em relação a qualquer evento ocorrido no mesmo.

A pedido do vice-presidente da CPI, esta relatoria verificou os valores de CUB em setembro de 2013 e de maio de 2014, que constam nas fls. 144 e 145.

Conclusão do Voto:

Portanto, considerando que:

- Não há como precisar se a venda realizada pela Comunidade Evangélica ao senhor Luiz Eugênio Canova, atestada em escritura pública em janeiro de 2013, do imóvel constante da matrícula 19.963, foi realmente de R\$ 80.000,00, já que há uma praxe de se omitir o valor real na escritura para se pagar menos ITBI, de acordo com o relato de vários dos depoentes, não há como se confirmar uma “supervalorização” do imóvel em questão, pois sabemos apenas, com certeza, o valor em que o imóvel foi repassado ao Município pelo devedor.
- O Controle Interno do Município requisitou informações à Comissão Municipal de Valores, esta respondeu ao pedido, e o Controle Interno não apontou nenhuma irregularidade nesta transação, restando satisfeito com o que foi alegado.
- No ano de 2014 houve um aumento significativo em arrecadação do ITBI no Município, refletindo a alta no número de transações imobiliárias e uma flagrante valorização dos imóveis.
- Não foi apresentada nenhuma prova documental ou testemunhal de fraude nesta transação.
- Os avaliadores externos são corretores de imóveis habilitados, com experiência no mercado local.
- Os integrantes da Comissão Municipal de Avaliação possuíam o conhecimento e experiência técnica necessária para realizar o trabalho de avaliar e definir um valor para a transferência do imóvel, conforme atesta os certificados de cursos de capacitação anexados a este processo.
- O Tribunal de Contas do Estado não realizou qualquer tipo de apontamento sobre irregularidade a respeito desta transação.

Este Relator conclui que não houve irregularidade, fraude ou supervalorização na transferência do imóvel onde funcionava a Escola Sacizinho e onde hoje está instalado o Projeto Cante e Encante, na Rua Ipiranga, centro de Três Passos.

Ainda, refere que a informação repassada pela depoente Ivete Link, que na época da transação era integrante da Comissão Municipal de Valores, de que não participava das avaliações e apenas assinava as decisões tomadas pela comissão, integrada por outros dois servidores da prefeitura, seja averiguada pela administração municipal, pois se confirmadas, configuram fato que precisa de apuração administrativa interna para que seja revista esta prática.

O Excelentíssimo Prefeito Municipal será cientificado da conclusão da presente CPI.

Sala das Comissões, em 11 de dezembro de 2017.

VINICIUS ARAUJO – RELATOR

Pelas Conclusões:

IDO RHODEN – PRESIDENTE

NADER UMAR – VICE-PRESIDENTE