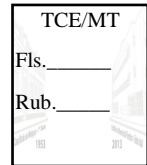




Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br



Processo: 698-0/2013 (Autos Digitais)
Procedência: Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso
Principal: Prefeitura Municipal de Cuiabá
Assunto: Representação de Natureza Interna
Relator: Cons. Antônio Joaquim

Senhora Secretária de Controle Externo,

1) INTRODUÇÃO

Retornam estes autos digitais para atender o r. despacho proferido pelo Exmo. Conselheiro Relator, em 20/08/2013, como segue:

A empresa Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações, mediante o protocolo 216470/2013, argumenta que houve a desconsideração de diversos documentos acostados aos autos, essenciais para o deslinde dos fatos e em evidente prejuízo para a instrução desta representação interna.

Posto isso, com base no art. 140, §3º do Regimento Interno deste Tribunal, nos princípios do devido processo legal e da verdade material, encaminho o presente processo para realizar COM URGÊNCIA instrução complementar.

No documento protocolizado neste Tribunal, sob o número 216470/2013, a Royal Brasil, Administração Empreendimentos e Participações Ltda argumenta, em suma, relativamente ao relatório produzido por esta SECEX em 31/07/2013, e inserto no presente autos digitais, que:

O relatório técnico datado de 31 de julho de 2013 desconsiderou diversos documentos acostados a esses autos pelos interessados, essenciais para o deslinde dos fatos aqui envolvidos, em evidente prejuízo para a instrução desta tomada de contas, reapresentar, de forma compilada, os seguintes documentos:



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

- (i) *Autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para convocação da Audiência Pública (doc. 1);*
- (ii) *Publicação da convocação da Audiência Pública em jornal de grande circulação (doc. 2);*
- (iii) *Contrato de prestação de serviços firmado com a empresa de carro de som para divulgação da Audiência Pública realizada (doc. 3);*
- (iv) *Ata da Audiência Pública realizada (doc. 4);*
- (v) *Ata da reunião nº 09/2012 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, na qual foi aprovado, por unanimidade, o projeto do empreendimento (doc. 5);*
- (vi) *Publicação na Gazeta Municipal da Resolução nº 012/12 do CMDE, que recomenda ao Prefeito a aprovação do estudo e do relatório de impacto do empreendimento, mediante a celebração de Termo de Compromisso, cujo texto foi publicado na mesma oportunidade (doc. 6);*
- (vii) *Formulário de requerimento de aprovação do projeto e alvará de construção, apresentado à Prefeitura, já considerando as ressalvas realizadas pelo CMDE e compiladas no Termo de Compromisso, conforme planta do projeto final do empreendimento a ele anexada (doc. 7);*
- (viii) *Propostas comerciais de compra e venda de imóveis adjacentes ao terreno onde se encontra localizado o empreendimento, que demonstram que não há qualquer avaliação acima do mercado no contexto da doação havida (doc. 8).*

Com a apresentação dos documentos listados acima, a Petionária confia que será integralmente afastada a conclusão do relatório técnico produzido nestes autos no sentido de que não teriam sido comprovados (i) a realização da audiência pública previamente à aprovação do projeto do empreendimento; (ii) a deliberação do CMDE sobre o projeto; (iii) a publicação da deliberação do CMDE; (iv) a publicação do termo de compromisso elaborado com fundamento nas ressalvas impostas pelo CMDE à construção do empreendimento; e (v) o fundamento para a valoração do terreno que foi objeto da doação pela Royal.



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

2) ANÁLISE DOS DOCUMENTOS JUNTADOS PELA PETICIONÁRIA

A Peticionária juntou cópia de diversos documentos visando demonstrar a regularidade da audiência pública, do termo de compromisso 09/2012 e do valor atribuído ao imóvel por ela doado ao município para a abertura de rua na área onde será construído o *Shopping*. Segue análise dos pontos indicados pela Royal Brasil, Administração Empreendimentos e Participações Ltda, contidas no último parágrafo e no item (viii), ambos da manifestação acima transcrita.

2.1) **Afirmação:** Houve publicação do aviso de audiência pública.

Documentos juntados e análise:

- a) publicação em veículo de comunicação não identificado, de 02/08/2013, sem numeração de página, contendo CONVITE da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU à população para participar de audiência pública no dia 10/08/2013, às 8h30, no Hotel Deville Cuiabá, para apresentação e discussão do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV do projeto de construção do Royal Shopping Center, da empresa Royal Brasil, Empreendimentos e Participações Ltda;
- b) outras publicações idênticas à anterior, sem identificação do veículo de comunicação, sem data de publicação e sem página da publicação;
- c) ata da audiência pública já analisada no item 3.1.1 do relatório desta SECEX, datado de 31/7/2013, onde foram apontadas algumas impropriedades na formalização da ata.

Inicialmente, ressalta-se que o relatório desta SECEX, de 31/07/2013, não questionou a existência da audiência, mas sim a não comprovação da publicação do seu aviso na imprensa, condição de validade da audiência.



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

Os documentos juntados pela Peticionária não identificam o veículo onde se deram as publicações requeridas, bem como não indicam a página e a data da publicação.

Embora a Peticionária tenha enviado cópia das publicações, permanece a irregularidade devido a ausência de informações quanto ao veículo, a página e a data em que elas ocorreram.

2.2) Afirmações: A resolução emitida pelo CMDE, consubstanciada na Resolução 012/2012, bem como o Termo de Compromisso 09/2012 encontram-se acostados aos autos, e foram devidamente publicados. O teor da decisão do CMDE encontra-se consubstanciada na Ata de Reunião 09/2012 e na Resolução 12/2012. O Termo de Compromisso 09/2012 impõe obrigações mitigadoras relativas ao sistema viário na vizinhança do Shopping.

Documentos juntados e análise:

- a) ata da reunião nº 09/2012 do CMDE, datada de 16/08/2012, já analisada no item 3.1.3 do relatório desta SECEX, datado de 31/7/2013, onde foi apontada importante manifestação do conselheiro Matoso sobre a necessidade de se construir uma trincheira no lugar da rotatória;
- b) Resolução nº 012/2012, publicada na Gazeta Municipal, sem identificação da data e da página; a qual já havia sido constatada no item 3.2.4 do relatório desta SECEX, datado de 31/7/2013

Analisando a ata enviada pela Peticionária, a qual contém 494 linhas numeradas, foram identificadas diversas manifestações de conselheiros desse órgão municipal, no sentido de se impor medida mitigadora no sistema viário, qual seja a construção de uma trincheira pelo empreendedor na avenida Miguel Sutil, nas proximidades do empreendimento, o que foi acolhida na sessão plenária, conforme



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

reprodução a seguir:

172¹...O conselheiro Romeu, representante da UCAMB...diz também que fica preocupado com a construção de outra rotatória na avenida Miguel Sutil, já que presentemente obras desse tipo tendem a ser substituídas por trincheiras e viadutos...

218...Arnaldo, conselheiro do ACC, diz que a questão da rotatória é realmente preocupante e sugere que, caso não seja construída a passagem de nível, o empreendedor deverá pensar em um acesso ao empreendimento sem a rotatória. Desta forma não contrariaria a ideia de que a Miguel Sutil é uma via de trânsito rápido.

267...O conselheiro Matoso, da Secretaria de Cidades, considera a trincheira imprescindível para que o empreendimento tenha pleno sucesso comercial. Refere também que a via a ser construída pelo empreendedor ao custo de R\$ 12 milhões beneficiará em primeiro lugar o empreendimento. Não vê sentido na não execução da trincheira por parte do empreendedor.

274...Paulo Roberto, da Secretaria de Assistência Social, externa concordância com as palavras do conselheiro Matoso, pois a trincheira é de fundamental importância tanto para o empreendimento como para a região.

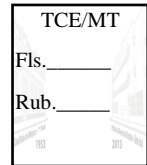
326...O presidente Márcio, então, volta à questão do empreendimento em análise e lista as sugestões e recomendações formuladas pelos conselheiros:...Márcio alvitra que, conforme Romeu mencionou, seja implementada a via lateral, mas não seja ressaltado ao empreendedor que qualquer alteração no canteiro central decorrerá de trincheira, estando proibida a construção da rotatória.

339...Com as sete consideração citadas pelo presidente Márcio, Levy abre o processo de votação de recomendação de aprovação do empreendimento. Por unanimidade o EIV/RIV é recomendado com ressalvas... Levy comunica aos interessados a unânime recomendação de aprovação do EIV/RIV, com as sete recomendações referidas, as quais serão entregues ao empreendedor formalmente. Márcio cita os itens para que os interessados tomem conhecimento deles, ressaltando que o Conselho não recomenda a implantação da rotatória e sugere ao empreendedor a construção da trincheira, caso a Secopa não a execute....Márcio agradece a apresentação e dá início ao segundo item da pauta: a apresentação da proposta para implementação da Operação Urbana Consorciada Senhor dos Passos...

¹ Numeração de linha da ata.



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br



Vê-se, assim, de modo cristalino, que o CMDE impôs medida mitigadora ao empreendedor, qual seja a de construir uma trincheira na avenida Miguel Sutil, visando desse modo minimizar o impacto no sistema viário nas proximidades do *Shopping*.

Destaca-se que, ao contrário do que afirma a Peticionária, a Resolução 12/2012 não equivale à decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE posto que a primeira corresponde a uma decisão monocrática, emitida pelo presidente do CMDE, enquanto que a segunda deve ser uma decisão colegiada, prolatada pelos membros do CMDE.

Lembra-se, conforme já mencionado no item 1 do relatório desta SECEX, de 31/07/2013, que o § 2º do artigo 243 da Lei Complementar 231/2011 (do Município de Cuiabá), denominada Lei do Uso e Ocupação do Solo, estabelece que o Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE - poderá recomendar ou não a implantação do empreendimento e exigir todas as obras e medidas atenuadoras do impacto previsível:

Art. 243 A Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico, após recebido o Estudo de Impacto de Vizinhança e o respectivo Relatório, terá prazo máximo de 20 (vinte) dias para informar os conselheiros do CMDE e convocar Audiência Pública, a ser realizada na Região Administrativa a qual se destina a atividade ou empreendimento, na sede da Administração Regional ou em local indicado por seu representante legal.

§ 1º omissis...

§ 2º O CMDE terá prazo máximo de 20 (vinte) dias para apreciar o EIV/RIV podendo, através de decisão específica, recomendar ou não a implantação da atividade ou empreendimento, e, ainda, exigir do empreendedor todas as obras e medidas atenuadoras e compensadoras do impacto previsível.

A lei exige, portanto, decisão colegiada, e não menciona resolução expedida exclusivamente pelo presidente do CMDE.



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

De outro lado, a Resolução 12/2012 do CMDE, enviada pela Peticionária, já foi objeto de análise no relatório de 31/7/2013, no item 3.1.4, acerca do fato de o parecer do presidente do CMDE tê-la alterado sem qualquer justificativa:

Causa surpresa o documento juntado pelo ex-Presidente do CMDE a fls. 23 do processo de sua defesa, relativamente ao Parecer 02/2012, o qual não confere com aquele encaminhado pelo próprio defendente a esta Corte por ocasião do relatório preliminar. Há algo a ser esclarecido neste documento enviado agora...

...

Vê-se que a nova redação buscou eliminar o conflito com o Termo de Compromisso nº 09/2012, apontado no relatório preliminar desta SECEX-OBRA.

Além do mais, percebe-se, logo após o item 7 da versão inicial, que “as recomendações serão redigidas em parecer técnico pelo plenário do CMDE, e após enviado ao responsável pelo empreendimento”. Já, na segunda versão do Parecer nº 02/2012, o Presidente do CMDE, sr. Márcio Alves Puga, menciona que este parecer é o parecer do CMDE. Todavia, repita-se, não consta a publicação da Resolução do CMDE, mas apenas a do Parecer de seu presidente.

Por fim, o Termo de Compromisso nº 09/2012, assinado pelo ex-Procurador Geral do município, sr. Fernando Biral de Freitas, em 16/08/2012, ao tratar da sétima recomendação do CMDE, modificou-a por completo, com base no mencionado Parecer 02/2012:

2.1.7) Quanto a rotatória a ser executada no entroncamento da Avenida Miguel Sutil com a via planejada 74, o conselho não recomenda a abertura do canteiro e execução da mesma, sugerindo ao empreendedor a construção da trincheira ligando a via planejada 74 à Rua Ramiro de Noronha, sem interferir no fluxo da Avenida Miguel Sutil. Ressaltamos que a sugestão não é condição e nem vincula a aprovação e funcionamento do empreendimento à execução da mesma. (original sem destaque)



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

Assim, ratifica-se a irregularidade apontada no relatório desta SECEX, de 31/7/2013, vez que o Termo de Compromisso nº 09/2012 não cumpriu recomendação do CMDE no sentido de impor ao empreendedor a obrigação de construir uma trincheira na Avenida Miguel Sutil, como medida mitigadora ao impacto que o empreendimento causará no sistema viário local.

2.3) Afirmação: Propostas comerciais de compra e venda de imóveis adjacentes ao terreno onde se encontra localizado o empreendimento, que demonstram que não há qualquer avaliação acima do mercado no contexto da doação havida.

- a) contrato de intermediação imobiliária, datado de 21/3/2013, onde menciona o preço a vista de R\$ 8.000.000,00 relativo a uma área urbana de 2.919,15 m², localizada entre a avenida Aeroporto e a rua 15, do bairro Jardim Cuiabá, nesta cidade;
- b) contrato de intermediação imobiliária, datado de 23/4/2013, onde menciona o preço a vista de R\$ 25.000.000,00 relativo a uma área urbana de 19.517,02 m², contendo área construída de 4.589,29 m², localizada na avenida Miguel Sutil, em Cuiabá.

Inicialmente, lembra-se que no relatório desta SECEX, de 31/07/2013, concluiu-se no seu item 3.6.5 que a Prefeitura recebeu a área onde será aberta a Via Planejada 74 por um valor unitário de R\$ 701,31/m², que se encontra supervalorizado em 143% em relação ao que pagou por outros imóveis no mesmo local.

Também, no item 3.2.1 daquele mesmo relatório, apontou-se que “o aceite da doação por valor acima da aquisição não se harmoniza com as medidas mitigadoras, pois tem o efeito de diminuir o montante a ser aplicado pelo empreendedor, podendo mesmo vir a justificar a não construção da trincheira”.

A Peticionária ao juntar em sua manifestação duas propostas de intermediações de imóveis para buscar justificar o valor da área doada à Prefeitura não pode ser aceita. Primeiro porque se trata de oferta datada de 2013, posterior ao fato apontado. Segundo porque a avaliação de imóveis deve ser realizada nos



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

moldes preconizados pelas normas técnicas da ABNT, NBR 14.653-1 e 14.653-2, mediante pesquisa de mercado, tratamento estatístico, devendo conter amostra com número mínimo de ofertas, o qual é superior ao indicado pela Peticionária, dentre outras exigências. Ademais, a avaliação de imóveis urbanos é atribuição exclusiva de engenheiro civil, segundo disposto na Lei Federal 5.194/1966.

Ratifica-se desse modo a irregularidade apontada nos item 3.2.1 e 3.6.5 do relatório desta SECEX, de 31/07/2013 quanto à supervalorização do imóvel doado.

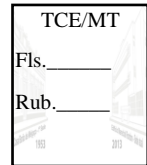
3) CONCLUSÃO

Assim, com a juntada dos documentos enviados pela Peticionária e as considerações acima, retifica-se o item 4 (Conclusão) do relatório desta SECEX, de 31/7/2013, ficando sua redação final como segue:

- a) embora tenham sido exibidas as publicações do aviso da audiência pública para debater o EIV/RIV, não restaram demonstradas o veículo, a data e a página dessas publicações;
- b) a decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, conforme ata de reunião de 16/08/2012, através de **decisão colegiada**, impôs medidas mitigadoras ao empreendedor, entre elas a de construir uma trincheira nas proximidades do empreendimento, na avenida Miguel Sutil, visando minimizar o impacto no sistema viário lindeiro ao *Shopping*;
- c) foram exibidas duas versões do Parecer nº 02/2012, da lavra do presidente do CMDE, portanto **decisão monocrática**, que além de não substituir a resolução do CMDE (alínea **b** acima), também causa dúvida quanto a validade da última versão (análise inserta no item 3.1.4);
- d) o Termo de Compromisso nº 09/2012 não impôs ao empreendedor medidas mitigadoras relativas ao sistema viário na vizinhança do *Shopping* (análise inserta no item 3.2.2);



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br



- e) a atual gestão manteve a não exigência de impor medidas mitigadoras ao empreendedor, relativas ao sistema viário próximo ao *Shopping*, e aceitou no lugar delas benesses do empreendedor, tais como rede de drenagem e construção de creche no bairro próximo às obras, desconsiderando, assim, as exigências da Lei Complementar Municipal 231/2011, entre elas as do inciso I do artigo 238 (análise inserta no item 3.4.1).

Sugere-se, então, a este colendo Tribunal de Contas manter a decisão anterior (Ac 101/2013), determinando à Prefeitura de Cuiabá que se abstenha de expedir o *Alvará de Construção* para as obras do Cuiabá Plaza Shopping, de interesse da Royal Brasil, Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, até que seja retificado o Termo de Compromisso nº 09/2012, impondo ao empreendedor a medida mitigadora imposta colegiadamente pelo CMDE, relativa ao sistema viário, qual seja a de se construir uma trincheira na avenida Miguel Sutil, visando assim mitigar o impacto negativo no entorno do *Shopping*. Lembra-se, por fim, que a validade do EIV/RIV é de 1 (um) ano, contado a partir da data de emissão da referida resolução pelo CNDE, em decorrência do disposto no artigo 244 da Lei Complementar Municipal 231/2011.

É o relatório.

Secretaria de Controle Externo de Obras e Serviços de Engenharia, em Cuiabá, MT, aos 28 de agosto de 2013.

Benedito Carlos Teixeira Seror

Auditor Público Externo
Matrícula 19-1