



# SINDICATO PRAIA GRANDE

SINDICATO DOS TRABALHADORES MUNICIPAIS  
DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Praia Grande, 12 de Dezembro de 2022.

**Ofício 225/2022.**

**Ao Excelentíssimo Vereador**

**RODRIGO ROSÁRIO**

**Assunto: Resposta do ofício 039/2022**



**O SINDICATO DOS TRABALHADORES MUNICIPAIS DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE**, entidade de Primeiro Grau, CNPJ nº 60.015.898/0001-01, com a Rua Sergio Paulo Freddy, 864 bairro Vila Mirim, Praia Grande/SP, CEP nº 11704-595, neste ato representado por seu Presidente **ADRIANO ROBERTO LOPES DA SILVA**, Vossa Senhoria para expor e requerer, o que faz nos seguintes questionamentos:

**Considerando** o recebimento do **ofício 039/2022**,

Venho através deste ofício, informar vossa senhoria que participarei das respectivas audiências públicas.

---

**Adriano Roberto Lopes da Silva**  
**Presidente**



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

Praia Grande, 25 de novembro de 2022

Ilustríssimo Senhor  
**ADRIANO LOPES**  
Presidente do Sindicato do Servidores Públicos  
**Praia Grande - SP**

**OFÍCIO GABINETE – 039/2022**

Ref.: Comissão Especial de Vereadores (CEV)

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, sirvo-me do presente para informar que a Comissão Especial de Vereadores com o objetivo de elaborar relatório sobre a avaliação dos terrenos doados pelo Município de Praia Grande ao Instituto Previdenciário Municipal (IPMPG), atual Fundo Previdenciário, criada através do Requerimento nº 15/21 está em andamento.

Atendendo a deliberação da CEV, composta pelos Vereadores, Whelliton Siva – Presidente, Rodrigo Rosário – Relator, e os Membros Cadu Barbosa, Francisco de Araujo Lima Junior, Vera Lucia Figueiredo Benício e Michele Correia Quintas (conforme ata anexa), convido Vossa Senhoria a participar de reunião a realizar-se no próximo dia 12 de dezembro de 2022, às 15:00 horas na sede da Câmara Municipal. Nesse mesmo dia, faremos a apresentação do Relatório Final, às 19h no Plenário da Câmara. Assim, ficamos no aguardo da confirmação da sua presença.

Reitero a Vossa Senhoria, meus protestos de considerada estima e distinto apreço.

Atenciosamente,

  
**RODRIGO ROSÁRIO DOS SANTOS**  
**Relator da CEV**



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

**COMISSÃO ESPECIAL DE VEREADORES (CEV)**  
**ANALISE DAS DAÇÕES EM PAGAMENTO COM TERRENOS AO IPMPG**

**RELATÓRIO FINAL**

Trata-se de **Comissão Especial de vereadores – CEV**, instalada por meio do Requerimento nº 15/2021, que criou a Comissão Especial de Vereadores (CEV), dando início ao Processo Legislativo 013/2021, com o objetivo de elaborar relatório sobre a avaliação dos terrenos transferidos como Dação em Pagamento pelo Executivo Municipal ao então Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG. ”

Instalada em fevereiro de 2021, tendo como relator da comissão o Vereador **RODRIGO ROSÁRIO DOS SANTOS**, norteia e conclui relatório com base na legislação aplicável, e que passa a relatar:

**Dos fatos**

**Retrospecto dos terrenos**

Antes de adentrar à cerne da questão proposta por esta CEV, conforme a própria Prefeitura, em seu site, os terrenos dados como pagamento ao IPMPG já passaram por diversas avaliações e tentativas de alienação infrutíferas.

A Cipratur (Companhia Praiagrandense de Turismo), empresa de economia mista da qual a Prefeitura de Praia Grande é acionista majoritária, publicou, no final do mês passado, edital de concorrência pública de alienação do terreno que já abrigou um Terminal Turístico e de Lazer, no Bairro Paquetá. Localizada na Avenida Presidente Castelo Branco, altura do número 11.900 (entre as ruas Nossa Senhora de Praia Grande e Santa Bárbara), a área possui construção de 7 mil metros quadrados e está totalmente ociosa.

O valor mínimo de venda é de R\$ 41.900.000,00, à vista ou em quatro parcelas corrigidas pelo IGP-M. Este valor é resultado do último laudo de avaliação, feito pela Caixa Econômica Federal, em maio de 2012. Para concorrer, os interessados devem fazer um depósito (caução) no valor de R\$ 2.095.000,00 em conta corrente da Cipratur, na Caixa Econômica Federal, agência Boqueirão.

De acordo com o procurador responsável pelo processo, Alfredo de Souza, a determinação de venda do espaço partiu do prefeito Alberto Mourão, em 2001, durante seu segundo mandato, já que a Cipratur entraria em processo de extinção. “O prefeito determinou que se saneasse a empresa e a colocasse em liquidação e, por fim, abrisse licitação para vender este único bem, no caso o terreno”.

Segundo Souza, a decisão levou em conta problemas que o imóvel representa para a comunidade em função de sua inoperabilidade. “Mesmo nesta condição, o Poder Público é



## *Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande* *Estado de São Paulo*

obrigado a repassar verbas mensais para fazer frente aos compromissos com impostos e outros gastos. A segunda justificativa é a preocupação com a qualidade de vida da população local, já que a ociosidade do terreno se transformou em um problema social. Fatores como sujeira constante e outros como de segurança e até saúde pública, com possível proliferação, por exemplo, de focos de dengue, foram determinantes na decisão”.

O Terminal Turístico foi construído nos anos 80 e, logo que começou a ser utilizado, foi alvo de vândalos, tendo equipamentos como sanitários e torneiras furtadas. Mesmo sendo repostos, os materiais foram furtados outras vezes.

Ainda conforme o procurador, depois de ser desativada, a área foi alvo de vários projetos. “O prefeito Mourão tentou instalar no local uma unidade do Sesc, nos mesmos moldes do existente no Bairro Aparecida, em Santos. O projeto não vingou em razão da análise de viabilidade financeira, já que seria preciso primeiro demolir a área construída para em seguida construir o complexo de lazer”.

O projeto Duna Water Park (parque aquático) foi outra proposta que não progrediu também por questões financeiras. “O Parque da Mônica, empreendimento projetado pela Mauricio de Sousa Produções, e que já contava com alguns empresários interessados, foi impossibilitado em razão da ocorrência da crise financeira mundial de 2008. Mesmo não refletindo tão fortemente no Brasil, fez com que os empresários que participavam das tratativas recuassem por desconhecerem o que poderia acontecer logo em seguida no setor econômico do País”, disse.

Interessados – Segundo o procurador, o terreno tem um amplo espectro de utilização, conforme inclusive consta no próprio Edital. No local poderão ser construídas moradias (casas e prédios), hotéis, motéis, internatos, asilos, internatos, clubes de campo ou praia e estabelecimentos comerciais, estacionamento com até 40 vagas, lojas ou conjunto de lojas, depósitos e comércio varejista de matérias para construção, lojas de departamentos, supermercados, conjuntos comerciais, galerias e shoppings, oficinas de veículos, marcenarias, serralherias, academias de ginástica locais de espetáculos ou cultos e pavilhões de exposição.

O espaço ainda pode abrigar postos de abastecimento de veículos, depósitos ou armazéns atacadistas, operadoras de transporte e de distribuição de mercadorias, e até mesmo terminais de logística empresarial, entre outros.

A abertura dos envelopes com as propostas ocorrerá no dia 4 de março, às 14 horas, no Departamento de Licitação da Secretaria de Administração (Sead), que fica no Paço Municipal, Avenida Presidente Kennedy, 9.000, 1º andar, Bairro Mirim. O edital foi publicado no dia 30 de janeiro e as propostas podem ser apresentadas até duas horas antes do dia da abertura dos envelopes.

O critério de julgamento será o da apresentação da maior oferta. O edital e anexos podem ser obtidos gratuitamente no endereço eletrônico [www.praiagrande.sp.gov.br](http://www.praiagrande.sp.gov.br) ou retirados nas dependências da Sead, no Departamento de Licitação ou ainda na sede da Cipratur, na Avenida Costa e Silva, 794, sala 503, 5º andar, pagando a importância de R\$ 35,00 (para custeio de impressão).

Mais informações podem ser solicitadas pelo e-mail [licitações@praiagrande.sp.gov.br](mailto:licitações@praiagrande.sp.gov.br), ou nos telefones 3496-2056 e 3496-2084 (Departamento de Licitações) e 3473-2281 e 3473-2282 (Cipratur).

([https://www.praiagrande.sp.gov.br/pgnoticias/noticias/noticia\\_01.asp?cod=28348](https://www.praiagrande.sp.gov.br/pgnoticias/noticias/noticia_01.asp?cod=28348))



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

Portanto, a referida área já foi objeto de inúmeras tentativas de alienação, com diversas avaliações e valores diversos, inclusive da Caixa Econômica Federal, e todas elas inferiores, somadas, aos valores propostos pelas Leis de Dação em Pagamento apresentadas pelo Executivo Municipal de Praia Grande ao IPMPG.

Vale lembrar que referida área acima descrita é desmembrada em SEIS matrículas (terrenos), sendo eles: 192.409, 192.410, 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416, sendo que as quatro últimas dadas ao IPMPG em 2016, pela LC nº 724/2016 e as duas primeiras, que são frente para o mar, dadas em 2018, pela LC nº 786/2018.

**Dação do Imóveis de matrículas nº 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416, por meio da Lei Complementar Municipal nº 724/2016.**

Inicialmente, referida lei, proposta pelo Executivo Municipal de Praia Grande, visou abater déficit atuarial, no valor de R\$ 78.600.659,00, referente aos exercícios de 2016 e 2017, integralmente, e parte de 2018.

Dessa forma, a Prefeitura de Praia Grande, realizou a dação de imóveis em pagamento, ou seja, transferência de propriedade de terrenos, como forma de abatimento desse déficit.

Como se verifica dos laudos apresentados pelo Eng. João Paulo dos Santos Peralta, CREA-SP nº 060082481-1, realizado em 16 de novembro de 2016, avaliou o **valor de mercado** dos terrenos em R\$ 28.336.483,00 (vinte oito milhões trezentos e trinta e seis mil quatrocentos e oitenta e três reais).

Surge, portanto, a primeira incongruência legal, visto que a princípio o Executivo abateu, cerca de 3x mais do que o real valor de mercado avaliado dos terrenos.

Todavia, ao verificar, ainda, o laudo do *expert*, no item "1 - Dos Objetivos", visou estimar o **valor potencial econômico** dos imóveis, com a implantação de futuro empreendimento imobiliário ao ser incorporado aos terrenos, sendo certo que estas construções potencialmente chegariam ao valor de R\$ 139.413.200,00 (cento e trinta e nove milhões quatrocentos e treze mil e duzentos reais), com data-base em outubro de 2016. Para tanto, para alcançar referido **potencial econômico** seria necessário serem **CONSTRUÍDAS e VENDIDAS** 3.664 unidades habitacionais, utilizando as especificações do laudo.

Vale lembrar, que estimado valor potencial não é, por si só, lucro líquido auferido pela Autarquia Municipal, pois, segundo o próprio perito, deve ser levando em consideração o tempo despendido, material, mão-de-obra, corretagem, publicidade, marketing, taxa de juros, entre outros, o que estimaria o VALOR PRESENTE LÍQUIDO em R\$ 78.600.659,00, àquela época. Ressalta-se que até presente momento, sequer houve indícios de início de obras ou tramitação legal permissiva.

Nota-se, portanto, que há uma espécie de "maquiagem fiscal", pois o que foi repassado ao IPMPG foi um **desejo imobiliário**, visto que para atingir o valor apontado como déficit o IPMPG deveria construir conforme as especificações apontadas pelo engenheiro. Ou seja, a



## *Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande* *Estado de São Paulo*

Autarquia deveria "investir", ou encontrar parceiros que invistam, R\$ 272.481.753,00 de CUSTO GLOBAL – CGC.

Ou seja, o IPMPG recebeu um imóvel de cerca de 30 milhões à época, e deveria ter investido na construção e na venda das unidades estabelecidas nos cálculos do Executivo para atingir o valor que foi amortizado do déficit atuarial. Veja, há um completo desvio de finalidade da Autarquia, visto que não é seu objetivo. Sendo certo que a única maneira de uma Autarquia de Regime de Previdência auferir lucros com imobiliário seria por meio de investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário e não com administração, construção e venda.

No mesmo sentido, caso houvesse parceiros, esses não aufeririam lucros, pois o mesmo já está aplicado no cálculo apresentado pelo perito, sendo certo que totalizaria o valor apresentado na Lei de abatimento de déficit.

### **Dação do Imóveis de matrículas nº 192.409 e 192.410, por meio da Lei Complementar Municipal nº 786/2018.**

Nos mesmos moldes de tramitação das matrículas anteriores expostas, ocorreu a dação em pagamento dos terrenos de matrículas 192.409 e 192.410. O Poder Executivo visando abater o déficit atuarial no valor de R\$ 94.202.834,00, sendo referente aos exercícios parcial de 2018, integral de 2019 e parcial de 2020.

Com a mesma estratégia, buscando finalidades escusas de demonstrar aparente saúde financeira e poder de investimento próximo às eleições nacionais, o Executivo dá terrenos com **valores de mercado** extremamente inferiores, abatendo o déficit atuarial superior a realidade, valendo-se de cálculo de **valor potencial econômico**.

Sendo certo que o próprio engenheiro, em resposta à Comissão Especial de Vereadores, disse:

*[16.00, 05/08/2021] O Sr. João Paulo dos Santos Peralta, engenheiro civil e perito contratado, sob o CREA 060082481-1 declara a Comissão Especial de Vereadores ter sido convidado para emitir laudo de potencial econômico para um empreendimento a ser construído e não para fazer uma avaliação imobiliária, mas para cumprimento das normas fez a avaliação de mercado que consta no corpo laudo. **Ainda destaca que o potencial econômico é possível, mas condicionado a realização do empreendimento.***

Ressalta-se que o valor de mercado dos referidos terrenos é de R\$ 28.884.650,33, e seu valor potencial econômico do empreendimento projetado é de R\$ 143.163.465,28.

### **Das ilegalidades**

Inicialmente, insta salientar, em ambos os casos o Poder Executivo, por meio da dação em pagamento, transferiu terrenos por valores muito superiores aos que realmente valem, segundo os próprios laudos apresentados.



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

Referidos cálculos só foram possíveis pois o método utilizado foi o de **VALOR POTENCIAL ECONÔMICO**, condicionado a construção de empreendimento imobiliário, e não pelo método de **VALOR DE MERCADO**, como deveria ter sido.

Surge a primeira ilegalidade do ato praticado pela administração pública, visto que a Portaria nº 402 do MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL, estabelece que a dação em pagamento para amortização de déficit atuarial só é permitida se houver **CRITERIOSA AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**, bem como da sua **LIQUIDEZ EM PRAZO COMPATÍVEL**, conforme abaixo:

Art 7º É vedada a dação de bens, direitos e demais ativos de qualquer natureza para o pagamento de débitos com o RPPS, excetuada a amortização do déficit atuarial, devendo, neste caso, serem observados os seguintes parâmetros, além daqueles estabelecidos nas Normas de Atuária aplicáveis aos RPPS:

II - a dação em pagamento deverá ser precedida de criteriosa avaliação do valor de mercado dos bens, direitos e demais ativos, bem como da sua liquidez em prazo compatível com as obrigações do plano de benefícios.

No mesmo sentido, há a Norma Técnica SEI 10/2017, também do MPS, item 12:

12. Além de compor reservas destinadas ao pagamento das obrigações previdenciárias, o aporte de bens, direitos e ativos para os RPPS pode-se destinar, também, à amortização de eventual déficit apurado em avaliação atuarial, desde que sejam, nesse último caso, garantidas a solvência e liquidez do plano de benefícios e que os itens aportados sejam vinculados, por lei, ao regime próprio, **após prévia avaliação de seu valor de mercado**, conforme previsto, respectivamente, no § 3º do art. 19 da Portaria MPS nº 403, de 2008, e nos incisos I e II do art. 7º da Portaria MPS nº 402, de 10 de dezembro de 2008.

Ou seja, o método utilizado pelo Executivo Municipal não encontra respaldo legal para sua utilização.

Dessa forma, utilizar o VALOR POTENCIAL ECONÔMICO CONDICIONADO À EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO, elevando de forma "artificial" o valor do bem é um absurdo legal, visto que só é permitido a incorporação de bem para construção para uso próprio da Previdência e não para investimento, conforme inciso V do art. 15 da Portaria 402 do MPS, conforme abaixo:

V - a aquisição ou construção de bens imóveis com os recursos destinados à Taxa de Administração **restringe-se aos destinados ao uso próprio da unidade gestora do RPPS**;

Assim, a legislação apresenta, portanto, dois requisitos que devem estar presentes para que essas operações sejam consideradas regulares do ponto de vista da gestão previdenciária: um



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

relacionado ao recurso que deve ser utilizado no empreendimento; e, o outro, à finalidade do bem que será comprado ou construído.

Portanto, de acordo com a regra acima, a compra ou edificação de imóvel somente é possível se realizados com recursos da taxa de administração e forem destinados à instalação, em prédio próprio, da unidade gestora do RPPS.

Por outro lado, ainda que fosse possível a fórmula utilizada, esta deveria ser precedida de estudo de viabilidade econômica da operação, ou seja, deveria ser verificado se o ativo a ser aportado ao RPPS representará, de fato, uma vantagem em termos ECONÔMICOS e operacionais para esse sistema. Porém, considerando que até presente momento sequer houve indícios de início de obras ou tramitação legal permissiva, conclui-se que os projetos apresentados NÃO POSSUEM VIABILIDADE ECONÔMICA e as dações não representam a LIQUIDEZ NECESSÁRIA, muito menos VANTAGEM ECONÔMICA ao Instituto de Previdência.

Surge o segundo indicio de ilegalidade, atrelando a dação à construção de empreendimento imobiliário por parte da Autarquia Municipal **caracteriza claro desvio de finalidade** por parte do Instituto de Previdência.

É notório que a finalidade do IPMPG é gerir, investir e administrar os ingressos auferidos pelo regime próprio de previdência, para que estes incorporem o patrimônio da autarquia e aumente sua receita, é o que se extrai da Lei Complementar Municipal nº 219/1999, que criou o IPMPG:

Artigo 8º - A receita do IPMPG assim será constituída: I - contribuição mensal obrigatória, deduzida em folha, dos segurados obrigatórios, no percentual de 12% (doze por cento) da remuneração mensal, conforme definida no Estatuto dos Servidores Públicos Municipais, ou do valor integral da aposentadoria ou da pensão, para a parte até R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), e no percentual de 15% (quinze por cento) sobre a parte que exceder aquele valor;

II - contribuição mensal do Poder Público, no percentual de 15% (quinze por cento) calculado sobre o total de cada folha de pagamento dos segurados a que se refere o inciso anterior;

III - saldos de contas bancárias;

IV - rendimentos das aplicações financeiras e dividendos de ações;

V - outros ativos financeiros, de qualquer natureza;

VI - doações, legados, subsídios, subvenções ou outras destinações gratuitas de capital, a qualquer título;

VII - rendimentos mobiliários e imobiliários de qualquer natureza.

Nota-se que o inciso VII dispõe sobre rendimentos imobiliários de qualquer natureza, todavia não deve ser confundido com atividade de construção e incorporação que visa lucro por meio da exploração do ramo imobiliário. Para tanto, conforme Nota Técnica SEI 10/2017, também do MPS, item 115, alínea "m": A única modalidade de operação, envolvendo imóvel, prevista, atualmente, na Resolução CMN nº 3.922, de 2010, é a aplicação dos recursos financeiros do RPPS em fundos de investimento imobiliário (FII).



# *Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*

## *Estado de São Paulo*

Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) representam um condomínio de investidores, que juntam seu dinheiro com a finalidade de investir em imóveis, ou papéis com lastro imobiliário. As alocações são definidas pelo gestor de acordo com o tipo, objetivo e estratégia de cada fundo. Sendo negociado na Bolsa de Valores e sob supervisão da CVM, através de cotas. Trata-se de uma maneira simples e fácil de aplicar os seus recursos no mercado imobiliário.

Corroborando a ideia de desvio de finalidade, o Decreto Municipal nº 5329/2013, que cria o comitê de investimentos no âmbito do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande sequer menciona administração e gerência, construção e venda, de imóveis:

Art. 1º Fica Criado o Comitê de Investimentos no âmbito do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – IPMPG, competindo-lhe assessorar a Diretoria Financeira na elaboração da proposta de política de investimento e na definição da aplicação dos recursos financeiros do Regime Próprio de Previdência Social, observada as condições de segurança, rentabilidade solvência, liquidez e transparência.

Parágrafo único: A definição da aplicação dos Recursos financeiros terá como fundamentos:

I - política de investimentos aprovada pelo Órgão Superior Competente do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – I.P.M.P.G.;

II - disposições contidas no parágrafo único do art. 1º e incisos IV e V e VI do art. 6º ambos da Lei Federal nº 9.717, de 27 de novembro de 1998;

III – normas do Conselho Monetário Nacional – CMN, constante da Resolução nº 3.922 de 2010, expedida pelo Banco Central do Brasil, ou qualquer outras que vier a alterá-la ou substituí-la;

IV – conjuntura econômica de curto, médio e longo prazos;

V – indicadores econômicos.

Em seu anexo, o Decreto citado, estabelece a finalidade do órgão deliberativo e suas responsabilidades:

### **I. Da Finalidade**

1.1 O presente regimento tem por finalidade estabelecer os princípios básicos inerentes ao Comitê de Investimentos (“Comitê”) do Instituto de Previdência Municipal de Praia Grande – I.P.M.P.G. (“Instituto”).

1.2 O comitê é uma instância colegiada de caráter consultivo, propositivo e deliberativo, voltada para a discussão dos aspectos relativos ao planejamento, execução, monitoramento e avaliação de estratégias na gestão dos recursos do Instituto



## *Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande* *Estado de São Paulo*

### 3. Das Responsabilidades

3.1. Propor, anualmente, a política de investimentos, bem como eventuais revisões, submetendo-as à Superintendência, para posterior encaminhamento e aprovação pelo Conselho Administrativo;

3.2. Acompanhar o desempenho obtido pelos investimentos, em consonância com a política de investimentos, bem como com os limites de investimentos e diversificações estabelecidos na Resolução nº 3.922, de 25/11/2010, ou em outra que vier a alterá-la ou substituí-la;

3.3. Alocar taticamente os investimentos, em consonância com a política de investimentos, o cenário macroeconômico, e as características e peculiaridades do passivo;

3.4. Selecionar opção de investimentos, verificando as oportunidades de ingressos e retiradas em investimentos;

3.5. Zelar por uma gestão de ativos, em consonância com a legislação em vigor e as restrições e diretrizes contidas na política de investimentos, e que atendam aos mais elevados padrões técnicos, éticos e de prudência.

3.6. Determinar política de taxas e corretagens, considerando os serviços envolvidos;

3.7. Selecionar gestores, corretoras de valores e outros prestadores de serviço diretamente ligados à atividade de administração de recursos.

Portanto, não cabe ao IPMPG "empreender" na área imobiliária, apenas receber rendimentos atrelados ao lastro imobiliário por meio de investimentos aprovados pelo seu Conselho e Comitê de Investimentos.

Até o presente raciocínio, o Executivo realizou uma dação em pagamento para amortizar sua dívida com IPMPG, aqui entendida como déficit atuarial, supervalorizando os terrenos, se utilizando erroneamente de cálculo de potencial econômico e não valor de mercado, dados sob o pretexto de que QUANDO forem CONSTRUIDOS condomínios, conforme os moldes estabelecidos pelo próprio Executivo, e VENDIDOS pela Autarquia, após todo o trabalho de construção, administração, propagando e venda, realizaria lucro dessa operação.

Configuradas as ilegalidades de erro de método de cálculo, para que inflacione o valor real dos imóveis e seja amortizado valor muito maior do que deveria com o valor de mercado, bem como o desvio de finalidade forçado do IPMPG, criou-se uma maquiagem financeira, uma "bolha" econômica, pois artificialmente os imóveis que não existem incorporaram valor a maior no patrimônio da autarquia, sendo que a diferença dos valores poderiam ser investidos de melhor maneira, produzindo dividendos e rendimentos se alocados como deveriam fossem.



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

Surge, então, o terceiro indicio de ilegalidade, com o método utilizado para cálculo dos valores dos terrenos, superfaturando os reais valores, **causou danos ao erário público**, uma vez que a diferença entre o valor de mercado e o valor potencial econômico fosse aplicado em investimentos de retorno imediato, conforme a lei determina, o patrimônio da Autarquia estaria muito mais saudável. Não haveria uma “bolha” econômica integrada ao seu patrimônio.

Ao que parece é um dano ao patrimônio público praticado pelo próprio poder público, orquestrado pelo próprio Poder Executivo para que diminua sua dívida com o IPMPG mais do que deveria, mediante construção e venda de imóveis determinados por si mesmo.

Agravando ainda mais a situação, a primeira dação em pagamento foi realizada em 2016 e até presente data, conforme já dito, sequer houve início de construção ou movimentação licitatória para contratação de quem o faça.

Outro ponto a se observar, é que no primeiro laudo de viabilidade econômica apresentado junto da Lei Complementar, não há menção ao valor de mercado dos terrenos dados. Temos noção apenas do valor de mercado atualizado com a avaliação contratada por esta comissão, realizado em setembro de 2021, pela Avalor, que avaliou em R\$ 61.740.000,00 (sessenta e um milhões setecentos e quarenta mil reais), as matrículas 192.412, 192.413, 192.415 e 192.416.

O laudo apresentado em 2018 pelo Executivo, trouxe o valor de mercado em R\$ 28.884.650,33, em 2021 o valor subiu para R\$ 33.100.000,00, conforme avaliação da Avalor.

Nota-se a discrepância entre os valores reais de mercado e os valores amortizados pelo Executivo. Em 2016 (utilizando os valores disponíveis avaliados apenas em 2021) há uma diferença do valor real de mercado (R\$ 61.740.000,00) e o valor potencial econômico amortizado (R\$ 78.600.659,00) de quase 18 MILHÕES DE REAIS, considerando o lapso de 6 anos passados, valores podem superar 20 MILHÕES DE REAIS artificiais, pois os empreendimentos NÃO EXISTEM.

Já em 2018, considerando as matrículas 192.409 e 192.410, o valor real de mercado (R\$ 28.884.650,33) e o valor potencial econômico amortizado (R\$ 94.202.834,00), a diferença chega a ser TRÊS VEZES superior, novamente, valor este que é artificial, pois as construções sequer foram iniciadas.

Por outro lado, caso esses valores tivessem sido investidos em fundos de investimentos, com base na lei, a valorização acrescida de dividendos e rendimentos alcançados, poderiam chegar próximos dos valores apresentados, E, ainda que inferiores, seriam valores que EXISTIRIAM.

### **Conclusão**

Diante todo o exposto, conclua-se o relatório para indicar:

- a) Houve erro grave no método de cálculo utilizado na avaliação dos bens dados em pagamento para amortização de déficit atuarial do IPMPG.
- b) Há desvio de finalidade forçado à Autarquia Municipal, vez que não é atividade do RPPS auferir lucro com construção, incorporação e venda de bens imóveis.



*Câmara Municipal da Estância Balneária de Praia Grande*  
*Estado de São Paulo*

c) A forma realizada de dação em pagamento pelo Executivo ao IPMPG gerou danos irreparáveis ao erário público, notadamente ao patrimônio da Autarquia Previdenciária, vez que criaram numerários artificiais incorporados.

Sugestiona-se, nesta oportunidade, como forma de ajuste de conduta, revogação das leis que deram causa a Dação em Pagamento dos terrenos usando o método de cálculo de valor potencial econômico, consequentemente a proposição de projeto de lei complementar que utilize o método de valor de mercado como base de cálculo, seguindo a normativa federal.

Nessa toada, é de se concluir que medidas urgentes devem ser tomadas para recuperar os danos causados e reparar os erros praticados, dando liquidez aos terrenos, sob os reais valores de mercado.

Este relatório será enviado ao Ministério Público para que intervenha e promova ação civil no sentido de regularizar os valores dos terrenos ofertados em dação em pagamento de acordo com o mercado, dando continuidade ao processo nº 14.0395.0001856/2021 – 29.0001.0164277.2021-39. Ainda, para que os gestores públicos envolvidos sejam responsabilizados por possíveis negligências realizadas; Ao Sindicato dos Trabalhadores Municipais da Estância Balneária de Praia Grande para que, havendo interesse, atue como interessado ou patrocine ações judiciais nesse sentido; Ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo para ciência dos dados apontados por essa CEV.

É o relatório.

Praia Grande, 05 de dezembro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**RODRIGO ROSÁRIO DOS SANTOS**  
**RELATOR**