



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ao **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

RELATORIA: Vereador Eduardo de P. Schulz.

I – RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão, para examinar a constitucionalidade, a juridicidade e a técnica legislativa, nos termos do art. 76 do Regimento Interno da Câmara Municipal, o **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

A tramitação da referida proposição dá-se conforme o art. 125 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Medianeira, tendo sido designadas as Comissões de Legislação, Justiça e Redação Final e de Finanças e Orçamento para análise, conforme despacho da Presidência desta Casa.

Trata-se da regularização da situação de um imóvel público, enclausurado na construção de condomínio fechado, resultando na não acessibilidade do imóvel. Não há por parte deste relator, vontade em obstruir a resolução do conflito, pelo contrário, há interesse na resolução do conflito, dentro do que se entende ser constitucional. Neste tocante, elenco alguns aspectos a serem observados no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, promovido pelo Ministério Público do Paraná – MPPR, com o Poder Executivo Municipal de Medianeira e a empresa Espaço 3 – Locadora, incorporadora e Imobiliária LTDA.



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento**

- **PARECER CLJR**

Conforme parecer feito por esta relatoria na Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, o objeto que motivou o TAC e este por sua vez o PL 009/2025, deixou de existir no momento em que se descobriu a área pública, encostada ao lote em litígio e com saída para via pública, de matrícula nº 29058, sendo elaborado parecer contrário e não havendo o que se avaliar nesta comissão.

Ainda assim, espelha-se neste relatório, o parecer dado na Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final quanto a avaliação do imóvel e do valor venal indicado no TAC, constatando que há dano ao erário público, no valor proposto e acordado no TAC, trazendo prejuízos não somente ao município, mas ao governo municipal, em nome do prefeito municipal, que responde pela atual administração.

- **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

A avaliação do imóvel apensada ao Projeto de Lei nº 009/2025, consiste em uma avaliação secundária, ou seja, trata-se da média de valores de outras avaliações. No que concerne aos avaliadores, há o entendimento de existir um conflito de interesses, ferindo o princípio da impessoalidade e moralidade (artigo 37 da Constituição Federal), uma vez que das três avaliações, uma foi descartada e das duas avaliações remanescentes, uma é do próprio beneficiário do TAC (Espaço 3 – Locadora, incorporadora e Imobiliária LTDA).

Desta forma, entende-se que a avaliação deveria ter sido feita por avaliadores independentes, sem relações com as partes envolvidas no TAC, mediante fontes de dados primários para elaboração do valor de mercado do imóvel, podendo estes avaliadores serem nomeados em comum acordo entre as partes, inclusive do Ministério Público, retirando qualquer conflito de interesse que possa existir entre às partes.

- **DO VALOR DO IMÓVEL**

Abaixo é apresentado um fato temporal em relação ao valor do imóvel:

[Handwritten signature]



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento**

- Avaliações do imóvel: realizado em 09 de dezembro de 2022
- Elaboração do TAC: 14 de dezembro de 2023
- Homologação do TAC: 19 de março de 2024
- Elaboração do Projeto de Lei: 27 de janeiro de 2025

Entre a elaboração do Projeto de Lei e a avaliação do imóvel, há um lapso temporal de 780 dias, equivalente a 26 meses. A variação do valor do imóvel não foi considerada neste espaço de tempo, sendo o valor do m² apresentado na avaliação, defasado do valor atual do imóvel. Isso pode ser observado por meio de uma busca na internet, com uma imobiliária do município que fez a avaliação do imóvel em questão em dezembro de 2022 e hoje vende um imóvel no mesmo condomínio:

Terreno à venda, PANORÂMICO, MEDIANEIRA - PR voltar

Ref.: 1065 R\$ 2.400.000,00

Compartilhe:

Você pode falar diretamente do Whatsapp!
[Clique aqui](#)

Faça sua proposta!

Nome:

E-mail:

Telefone/Whatsapp:

Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. [Clique AQUI](#) para saber mais. [Concordar e fechar](#)



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento

The screenshot shows a web browser window with the URL: [futuramedianeira.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/panoramico/terreno-a-venda--panoramico--medianeira---pr/766257](https://www.futuramedianeira.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/panoramico/terreno-a-venda--panoramico--medianeira---pr/766257). The page features a large panoramic image of a property, four smaller thumbnail images below it, and a contact form on the right with fields for 'Telefone/Whatsapp', 'Mensagem', and an 'Enviar' button. Below the images, there is a section for 'Observações:' with a dropdown menu set to 'Bairro: PANORÂMICO' and a text box containing 'TERRENO DISPONIVEL NO PARQUE DAS ÁGUAS.'. Under 'Dimensões', it lists '3238,00 (m²) Área do Terreno' and '56,69 (m) Frente'. At the bottom of the page, there is a dark banner with a cookie consent message: 'Ao utilizar este site, você concorda com nossa política de cookies e privacidade. Clique AQUI para saber mais.' and a 'Concordar e fechar' button. The browser's taskbar at the bottom shows the search bar, system tray, and date/time: 18:50, 17/03/2025.

Consulta realizada no dia 17/03/2025. Acesso disponível em:

<https://www.futuramedianeira.com.br/imovel/venda/terreno/medianeira-pr/panoramico/terreno-a-venda--panoramico--medianeira---pr/766257>

Conforme observado nas imagens acima, o m² do terreno no condomínio Parque das Águas, está custando em torno de R\$741,20/m², muito acima dos R\$400,00 e R\$463,42/m² encontrados pelas avaliações das imobiliárias, dos R\$ 431,71/m² encontrado pela média das avaliações das imobiliárias e pelo valor de R\$388,53/m² firmado no TAC.

Frisa-se ainda, que o valor do m² inserido na avaliação da amostra 2 (Espaço 3), foi calculado errado, assim como a média das avaliações com o desconto de 10 %, sendo R\$463,38 e R\$431,69 os valores corretos, respectivamente e não os valores inseridos na avaliação de R\$463,42 e R\$43,71, respectivamente e que por sua vez, diverge do valor total do imóvel apresentado na avaliação, conforme observado na tabela abaixo:



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento

Tabela 1: Resumo dos valores por m² e pela área total do imóvel

Avaliação	Ano	Custo do m ²	Área do imóvel (m ²)	Custo do Imóvel (R\$)
Espaço 3	2022	R\$ 400,00		R\$ 578.000,00
Imobiliária Futura	2022	R\$ 463,38		R\$ 669.577,10
Médias das Avaliações - TAC	2022	R\$ 431,69	1445,00	R\$ 623.788,55
TAC	2023	R\$ 249,13		R\$ 360.000,00
Imobiliária Futura	2025	R\$ 741,20		R\$ 1.071.034,00

Fonte: Próprio relator, 2025.

Há uma desvalorização de 42,29 % do imóvel, entre o valor acordado no TAC e o valor do imóvel a época, conforme a média da avaliação. Levando em consideração o valor do imóvel hoje (Imobiliária Futura - R\$741,20/m²), a desvalorização chega em 66,39 % do valor acordado no TAC, caracterizando clara renúncia de receita pelo Poder Executivo, podendo incorrer o Poder Executivo em Crime de Responsabilidade e em última instância, Improbidade Administrativa.

É do entendimento da relatoria que o imóvel por suas características peculiares de largura x comprimento e pelas restrições construtivas impostas pelo plano diretor (recoo frontal e lateral), há uma perda significativa nas possibilidades de construção, de forma que o valor do m² possa sim ser inferior ao praticado em áreas semelhantes, no mesmo condomínio. No entanto, entende-se também que, a desvalorização por conta disso, não pode ser 66 % do valor real de venda, configurando ainda assim, renúncia de receita.

• DAS CONCLUSÕES

Concluo bom base nos fatos elencados no decorrer deste relatório, rejeito o Projeto de Lei n° 009/2025, de autoria do Poder Executivo, não apenas pela inconstitucionalidade relatada na Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, mas também pelo dano ao erário público, em decorrência da forma de avaliação e do valor avaliado. Caso aprovado este PL, certamente implicará em ação por crime de



MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

Comissão Permanente de Finanças e Orçamento

responsabilidade e improbidade administrativa ao atual Chefe do Poder Executivo, que não teve relação com o conflito iniciado em meados de 2009, mas que agora assume pra si tal responsabilidade de tentar resolve-lo, mediante um acordo (TAC) inconstitucional.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Haja vista o que se acaba de expor, voto pela inconstitucionalidade, pelo dano ao erário ao patrimônio público, com renúncia de receita e possível crime de responsabilidade fiscal e improbidade administrativa, caso a matéria seja aprovada. Solicito o envio de cópia deste relatório às partes envolvidas no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, sendo elas o Ministério Público do Paraná - MPPR, aos representantes do Poder Executivo, Prefeito Municipal e Procurador Geral do Município e ao advogado da Espaço 3 – Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, Sr. Fernando Barbur Carneiro.

É o meu voto. Salvo Melhor Juízo do Soberano Plenário.
Sala das Comissões, 8 de abril de 2025.


Eduardo De Paula Schulz
Relator





MEDIANEIRA - PARANÁ

Câmara Municipal de Medianeira

**Comissão Permanente de
Finanças e Orçamento**

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Ao **Projeto de Lei n.º 009/2025**, de autoria do Executivo Municipal, que autoriza o Município de Medianeira a alienar bem imóvel de sua propriedade para a empresa Espaço 3 - Locadora, Incorporadora e Imobiliária LTDA, em cumprimento ao Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com o Ministério Público do Estado do Paraná, e dá outras providências.

RELATORIA: Vereador Eduardo de P. Schulz.

PARECER N.º 025/2025

Vistos, relatados e discutidos, votaram da seguinte maneira os Membros da Comissão de Finanças e Orçamento: Adriano Both: **CONTRÁRIO ÀS CONCLUSÕES DO RELATOR**. Sebastião Antonio: **CONTRÁRIO ÀS CONCLUSÕES DO RELATOR**.

Relatório **REJEITADO**, seguindo como Parecer da Comissão de Finanças e Orçamento.

Este é o Parecer. Salvo Melhor Juízo do Soberano Plenário.

Sala das Comissões, 8 de abril de 2025.


Adriano Both
Presidente


Sebastião Antonio
Membro

