

ADMINISTRAÇÃO

PERMUTA COM MARISTA

Tratado como solução, convênio com Creci não atende legislação

Segundo leis, apenas engenheiros e arquitetos podem fornecer laudo sobre valor de imóveis; medida foi anunciada pela prefeitura

ANGELO LOPES
redacao@jornalribeirao.com.br

O convênio firmado pela Prefeitura de Ribeirão Preto com o Creci-SP para a avaliação dos imóveis envolvidos na permuta com o Colégio Marista não atende às exigências legais para esse tipo de operação, segundo especialistas ouvidos pelo Jornal Ribeirão.

Isso porque corretores de imóveis estão habilitados a emitir apenas o Parecer Técnico de Avaliação Mercado-lógica (PTAM), documento limitado à análise de mercado, enquanto a legislação brasileira determina que avaliações técnico-científicas completas — necessárias quando há patrimônio público envolvido — só podem ser feitas por engenheiros, arquitetos ou engenheiros agrônomos.

A irregularidade ocorre no momento em que a proposta de permuta divide a cidade. Pelo acordo estudado, o município cederia ao Marista um terreno público de 40 mil m² na Avenida Braz Olaia Acosta, na Zona Sul, avaliado oficialmente em R\$ 39,6 milhões, e receberia em troca o prédio da instituição no Centro, estimado pela Prefeitura em R\$ 57,2 milhões. A administração afirma que a operação representa ganho patrimonial de cerca de R\$ 17 milhões, sem desembolso financeiro.

Entretanto, corretores e especialistas do mercado imobiliário afirmam que os valores oficiais não refletem a realidade da avenida, uma das mais valorizadas da cidade. Anúncios públicos e avaliações independentes indicam que o terreno pode ultrapassar R\$ 100 milhões, diferença que deixou vereadores em alerta e paralisou o projeto na Câmara Municipal.

COBRANÇA

Parlamentares cobram a divulgação dos laudos, esclarecimentos sobre a metodologia utilizada e a contratação de avaliações independentes, com rigor técnico e transparência.

“É preciso esclarecer o valor da área e todos os aspectos que envolvem a permuta”, afirma Daniel Gobbi (PP), um dos críticos ao pro-

O QUE DIZ O PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 47/2025

O Projeto de Lei Complementar nº 47/2025 dispõe sobre a permuta de bens imóveis entre o Município de Ribeirão Preto e particulares, a desafetação de área pública institucional e estabelece encargos referentes a essa operação. Os principais pontos do projeto são:

1. Autorização para o Poder Executivo Municipal efetuar a permuta de uma área pública pertencente ao Município por um imóvel particular já edificado, destinado a se tornar a nova sede administrativa municipal.

2. A área pública será desafetada da condição de bem público institucional para se tornar bem dominial, permitindo sua troca.

3. O projeto prevê cláusulas de proteção que transformam a operação em uma política pública com benefícios duradouros para a coletividade, incluindo encargos de natureza social e urbanística.

4. Entre os encargos sociais está a obrigação do particular de construir e operar uma unidade educacional privada no imóvel municipal recebido, com prazos rigorosos para a execução da obra (início em até 12 meses e conclusão em até 36 meses após o registro da escritura).

5. Prevê uma cláusula de reversão automática da propriedade do imóvel para o Município em caso de descumprimento das obrigações pelo particular, sem direito a indenizações por benfeitorias, acessões ou retenção.

6. Estabelece que a fiscalização do cumprimento das obrigações da permuta ficará a cargo da Secretaria Municipal da Casa Civil, que avaliará a conformidade do uso do imóvel e o fiel cumprimento dos encargos.

7. O projeto justifica a operação como vantajosa financeiramente e socialmente responsável, destacando economia de R\$ 200 milhões, ganho patrimonial líquido superior a R\$ 17 milhões e contrapartidas sociais que fomentam o desenvolvimento local, como a construção da escola privativa.

8. O Projeto aguarda apreciação e votação na Câmara Municipal, conforme disposto no artigo 42 da Lei Orgânica do Município.



FOTO: LAGO IMÓVEIS



Vista interna do Colégio Marista, próximo à região central da cidade

jeto. Outro a se manifestar foi o vereador Andre Rodini (Novo) e também a petista Perla Muller.

O Colégio Marista, por sua vez, afirma ver a permuta como positiva para seus planos de expansão, mas reforça que qualquer avanço depende de trâmites oficiais ainda em andamento.

A comunidade e setores técnicos aguardam explicações mais profundas, já que a controvérsia sobre os valores e o método de avaliação compromete a legitimidade da operação.

OUTRO LADO

O Creci foi procurado, mas não comentou. A reportagem também enviou questionamentos aos Crea, que congrega engenheiros e arquitetos, mas não hou-

ve resposta até o fechamento da matéria.

A prefeitura, por sua vez, tem declado, através de redes sociais, que a parceria com o Creci é importante para esclarecer de vez a questão. O prefeito Ricardo Silva (PSD) seguidamente tem afirmado não ter “compromisso com o erro” e que o negócio é bom para a cidade.

R\$ 17 MILHÕES É QUANTO A PREFEITURA DIZ QUE IRÁ ECONOMIZAR COM O NEGÓCIO

R\$ 100 MILHÕES É A ESTIMATIVA DE IMOBILIÁRIAS SOBRE O VALOR REAL DA ÁREA PÚBLICA NA ZONA SUL

PREFEITURA PODE CONTRATAR ESPECIALISTA PARA AVALIAR ÁREAS, DIZ LEGISLAÇÃO

A apuração do Jornal Ribeirão mostra que a Prefeitura pode contratar diretamente peritos especializados em avaliação imobiliária, sem necessidade de licitação, quando houver comprovação de notório saber.

A escolha criteriosa do avaliador — com formação adequada e habilitação específica — é apontada por especialistas como essencial para garantir transparência, segurança jurídica e lisura no processo de avaliação. Uma contratação mal fundamentada pode gerar questionamentos judiciais e comprometer a legitimidade dos resultados, especialmente em operações envolvendo patrimônio público.

Só engenheiros e arquitetos podem fazer perícia sobre imóveis

A legislação brasileira — Lei 5.194/66, Lei 12.378/2010 e a ABNT NBR 14653 — determina que avaliações com finalidade pública devem ser elaboradas exclusivamente por engenheiros ou arquitetos habilitados, utilizando metodologia científica capaz de resistir a questionamentos de órgãos de controle.

O engenheiro e perito Sergio Abud explica que não é possível precificar corretamente um terreno de 40 mil m² com métodos empíricos ou avaliações simplificadas.

Segundo ele, a única forma tecnicamente adequada é por meio de uma pesquisa estruturada de mercado, comparando imóveis de porte e localização equivalentes e aplicando tratamento estatístico rigoroso. “Somente uma análise estatística robusta pode garantir uma avaliação precisa e justa para terrenos desse porte”, afirma Abud.

Ele ressalta ainda que técnicos independentes são indispensáveis para garantir valores justos, defensáveis e transparentes. “A divulgação integral dos métodos e critérios adotados também é considerada essencial para reduzir dúvidas e críticas”, informa.