



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

MENSAGEM Nº 82 - do Senhor Prefeito Municipal

Guariba, 13 de dezembro de 2021.

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras.**

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa colenda Câmara Municipal, o incluso projeto de lei complementar que **“DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO AO EXECUTIVO PARA PAGAMENTO DE ACORDO INDENIZATÓRIO DESTINADO À RESCISÃO AMIGÁVEL DO CONTRATO DE COMODATO DO ANTIGO PRÉDIO DA IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE GUARIBA, FIRMADO COM O MUNICÍPIO DE GUARIBA, EM 11 DE MARÇO DE 1.991; E PARA ABERTURA DE CRÉDITO ADICIONAL ESPECIAL, NO ORÇAMENTO GERAL DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para que sua tramitação legislativa transcorra em regime de urgência, nos termos do **“caput” do artigo 43, da Lei Orgânica do Município**, observadas as disposições pertinentes do Regimento Interno dessa ilustre Casa Legislativa.

Trata o presente projeto de lei de autorização legislativa para que o Chefe do Poder Executivo possa honrar o compromisso assumido pelo Município de Guariba, através de termo de cessão em comodato do prédio hospitalar de propriedade da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Guariba, que foi celebrado entre as partes em **11/03/1.991**, e nestes mais de 30 anos e oito meses de ocupação e utilização, pelo menos até 2014, o bem imóvel foi se deteriorando a tal ponto de se encontrar, atualmente, em péssimo estado de conservação.

No ano de 2014, quando o Município deixou de utilizar o prédio hospitalar, cedido em comodato, retirando de lá as instalações da unidade básica de saúde “Dr. Álvaro Landgraf”, por ter adquirido da SOCICANA - Associação dos Fornecedoros de Cana de Guariba, através do **Decreto municipal nº 2.892, de 10/04/2014**, e da **Lei Complementar municipal nº 2.788, de 24/06/2014**, o bem imóvel edificado e caracterizado pelo conjunto de ambulatórios médicos e anfiteatro, na Rua Nelo Petrini, nº 1.650, no Jardim Boa Vista, onde instalou, em condições mais adequadas e modernizadas, o **Ambulatório Municipal “Prefeito Dr. Hermínio de Laurentiz Neto”**, o bem imóvel em questão já se encontrava em péssimo estado de conservação e inviabilizava qualquer iniciativa de reforma e recuperação, por causa dos elevados orçamentos estimativos, que ultrapassavam qualquer expectativa otimista, por causa da área construída ser de 2.186,86 m².

Entretanto, com a desativação do imóvel edificado cedido pela Santa Casa, ainda que se encontrasse em situação precária, com suas instalações bastante inadequadas e até mesmo impróprias para continuar a ser utilizado pela Secretaria



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

Municipal de Saúde, a Administração se viu obrigada a iniciar as tratativas com a Santa Casa para a rescisão amigável do contrato de comodato, mas passou a esbarrar nas condições ajustadas entre as partes, há 30 anos e oito meses passados, diante do rigor das obrigações assumidas, que, simplesmente, previam a necessidade de reformar, o que na verdade passou a significar reconstruir, toda a área edificação daquele parque hospitalar.

Para que Vossa Excelência e seus digníssimos pares: Vereadores e Vereadoras dessa nobre Edilidade possam ter uma ideia mais precisa da difícil situação em que ficou este Município, oportuno se faz tomar conhecimento da redação dada ao instrumento de contrato de comodato, tanto à contida na **cláusula I**, onde consta que: **"dada sua natureza jurídica, o empréstimo de parte do prédio não implica remuneração, todavia, o COMODATÁRIO o manterá conservado como se fosse sua própria propriedade e o devolverá, quando do termo final, da mesma maneira que o recebeu"**.

E na sequência, carece de combinar esse dispositivo com a regra da **cláusula IV**, segunda a qual: **"quando da devolução de parte do prédio, ao findar o período de ocupação, a COMODATÁRIA fica incumbida de providenciar as condições de funcionamento como Santa Casa, restaurando-a de acordo com a planta original"**. Ou seja, uma vez denunciado o ajuste, para efeito de sua devolução, passa a prevalecer a obrigação de restituí-lo nas mesmas condições em que foi recebido, em **11/03/1991**, com a reforma e recuperação completa de uma área construída de tamanho extraordinário, de **2.186,86 m²**, com a agravante que deve ser de acordo com a planta original, para não ter de responder por perdas e danos.

Desde o ano de 2014, quando passou a ser necessário procurar fazer o destrato do contrato de comodato, foram elaborados alguns estudos orçamentários sobre os valores estimados de uma reforma completa do prédio hospitalar, que dado o "gigantismo" de sua área construída, acima de 2.000 metros quadrados, passou a apresentar resultados nada animadores, tamanho o custo excessivo previsto para a sua recuperação total, nas condições estabelecidas pelo contrato de comodato firmado entre as partes.

Enquanto que as reais condições do prédio hospitalar, dada a sua senilidade avançada, principalmente, nos últimos anos, quando se intensificou ainda mais, a partir da sua desocupação, o que imprimiu maior velocidade no processo de deterioração predial, a tal ponto que, atualmente, por medida de bom senso e de razoabilidade, passou prevalecer a ideia de que seria viável demoli-lo e construir um novo, do que tentar viabilizar o cumprimento da obrigação contratual de executar uma reforma completa, com o objetivo de restaurar as mesmas condições do estado de conservação, há 30 anos e oito meses atrás, em perfeita conformidade com a planta original.

Com o avanço das tratativas, iniciadas desde os idos de 2014, mas somente neste segundo semestre de 2021, as partes conseguiram chegar a um denominador comum, a cúpula administrativa da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia convocou Assembleia Geral Extraordinária para discutir proposta de acordo



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

amigável, realizada no dia **21/10/2021**, e chegou à conclusão de que seria praticamente impossível manter as obrigações contratadas da forma original, mesmo porque o próprio desgaste natural, provocado pela ação do tempo, durante mais de 30 anos e oito meses, também contribuiu sobremaneira para o mau estado atual de conservação, aquiescendo, por unanimidade, para aceitar proposta de acordo, visando a rescisão amigável, e reforçando o plano de curto prazo de viabilizar a demolição total da edificação hospitalar e liberar o Município dos compromissos assumidos há mais de três décadas, mediante justa e razoável indenização em pecúnia, para compensar eventuais perdas e danos.

Por meio de pesquisas de preços unitários de construção civil, a partir de consultas realizadas para a região sudeste deste país, e com base em padrão médio de qualidade de acabamento, e recorrendo à tabela **SINAPI**, que é a sigla para **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil**, mantida pela Caixa Econômica Federal e **IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, que é uma excelente ferramenta para elaboração de planilhas orçamentárias de quantitativos e custos unitários, a equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos, tendo à frente destes trabalhos a Arquiteta e Urbanista Vanessa Ramos Barbosa, concluiu estudos recentes e emitiu um parecer técnico, em data de 02/12/2021, contendo o resultado de uma última avaliação sobre a discutível reforma do prédio hospitalar, em face da precariedade do seu estado atual de conservação.

De acordo com o relatório técnico da profissional de arquitetura e urbanismo, em resumo, **“Com a desativação do prédio, cessaram as suas manutenções periódicas e, com o tempo, as instalações que já eram praticamente precárias, tornaram-se, em grande parte, ‘condenadas’.”**

“Para que o prédio tenha suas características originais restauradas com fins hospitalares, a Municipalidade deverá desembolsar significativo valor, uma vez que, grande parte de suas instalações está comprometida, a saber: cobertura, pisos, pintura, esquadrias em geral, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias e acessos externos”.

“Para uma aferição mais detalhada, seria necessário um levantamento de quantitativos e custos unitários com base em planilhas oficiais, para se mensurar o custo das obras necessárias para recompor o prédio nas suas características originais.”

E a Arquiteta e Urbanista da equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços Públicos conclui seu relatório técnico, na seguinte conformidade:

“Considerando a situação precária das instalações da edificação; considerando que o prédio possui área construída de 2.186,86m²; considerando que o custo médio por metro quadrado em moeda corrente, segundo o SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), é de R\$ 1.602,73; considerando que as obras seriam apenas de adequação e não de uma construção nova...”



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

“Concluimos que é possível mensurar um valor estimado que perfaz um montante médio de R\$ 1.752.473,00 (um milhão e setecentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos e setenta e três reais), sendo que, por ser uma reforma, utilizamos metade do valor do SINAPI, ou R\$ 801,38, por metro quadrado.”

Por fim, a Chefia deste Executivo Municipal depende não só da autorização dessa colenda Casa Legislativa para a celebração de acordo com a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Guariba, para a rescisão amigável do contrato de comodato do antigo prédio hospitalar, firmado em **11/03/1.991**, a fim de ser liberado do compromisso de reforma completa da edificação em mau estado de conservação, mediante compensação financeira, como também para abertura de crédito adicional especial, na lei orçamentária anual, no valor de até **R\$ 350.000,00**, exatamente, para acorrer com as despesas decorrentes do acordo de rescisão amigável do contrato de comodato do antigo prédio hospitalar da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Guariba, que será coberto com fontes de recursos disponíveis, provenientes de superavit financeiro apurado em balanço patrimonial do exercício anterior, nos termos do **artigo 43, § 1º, inciso I, da Lei federal nº 4.320, de 17 de março de 1964**.

Consideram-se créditos adicionais, como preceitua o **artigo 40 da Lei 4.320/64**, **“as autorizações de despesas não computadas ou insuficientemente dotadas na Lei de Orçamento”**. De conformidade com o **artigo 41, do mesmo diploma legal**, os créditos adicionais dividem-se em: **‘I – suplementares, quando se destinem a reforçar dotação orçamentária’** e **‘II – especiais, os reservados a despesas que não tenham tido dotação orçamentária específica’**.

O projeto de Lei em tela pretende, justamente, abertura de crédito adicional do tipo **“especial”**, visto que as despesas não estão previstas originalmente na Lei Orçamentária Anual, e nem poderiam, pois, são decorrentes de fato superveniente, sem a mínima condição de ter sido previsto, por ocasião da elaboração do planejamento orçamentária, no final do exercício anterior. E importa ainda destacar o que prescreve a **Constituição Federal**, em seu **artigo 167, inciso V**, sobre a vedação para abertura de crédito suplementar ou especial sem prévia autorização legislativa e, ainda, sem indicação dos recursos correspondentes.

Nesta oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos demais digníssimos Vereadores e Vereadoras dessa conceituada Câmara Municipal de Guariba, os sinceros protestos de elevada estima e de respeitosa consideração.

Respeitosamente,


CELSO ANTONIO ROMANO
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o senhor Vereador, **THIAGO CESAR ELIAS FRANSCISCATI**,
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo.