



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

PROCESSO N.º 32.396/2013 (02 volumes e 05 anexos)

PARECER N.º 783/2014–DA

EMENTA: Representação n.º 20/2013-DA. Contrato de locação de imóvel. Secretaria de Estado de Educação. Diligência saneadora. Encaminhamento de informações. Insustentabilidade dos esclarecimentos prestados. Impossibilidade de celebração do contrato de locação nos termos propostos. Determinação à jurisdicionada para que se abstenha de assinar o ajuste em questão.

Versam os autos do exame da Representação n.º 20/2013-DA (fls. 03/12), da lavra deste representante ministerial, acerca de possíveis irregularidades na locação do imóvel situado no SH Lote 05, Setor Central do Gama – DF, para acomodação da Coordenação da Regional de Ensino do Gama – CRE/Gama, cuja contratação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, é objeto do Processo n.º 080.006.192/2012 (Anexos I e II).

2. Por meio da Decisão n.º 4.878/2013 (fl. 28), o Tribunal decidiu nos seguintes termos:

“(…) I. tomar conhecimento da Representação n.º 20/2013-DA; II. deferir o pedido cautelar formulado pelo Parquet, a fim de determinar à Secretaria de Estado de Educação que se abstenha de assinar o contrato de locação com a empresa FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda., objeto do Processo n.º 080.006.6192/2012, ou, caso já tenha sido celebrado, que suspenda, imediatamente, os efeitos do referido ajuste até ulterior deliberação desta Corte; III. conceder o prazo de 10 (dez) dias: a) à Secretaria de Estado de Educação para a apresentação de esclarecimentos quanto à representação em exame; b) à empresa FC Serviços e Construtora Incorporadora Ltda. para que, querendo, se manifeste acerca dos fatos apontados na peça citada no Item I; IV. autorizar: a) o encaminhamento de cópia da representação e desta decisão à Jurisdicionada e à empresa referida no item III.b supra; b) a realização de inspeção, caso necessária, para a obtenção de elementos aptos à instrução do processo em exame; c) o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento para os devidos fins. Parcialmente vencida a Conselheira ANILCÉIA MACHADO, que seguiu o voto do Relator, à exceção da alínea "b" do item IV.” (grifei).

3. Em atendimento, compareceram aos autos a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** (fls. 31/111) e a SE/DF (fls. 112/117), apresentando as manifestações que julgaram pertinentes.

4. A Unidade Técnica, por intermédio da Informação n.º 207/2013 (fls. 141/155), concluiu que o procedimento para a contratação em tela revelou-se *“(…) ilegal e antieconômico, eivado de vícios tanto na fase instrutória dos procedimentos adotados como no ajuste de per se”*, razão pela qual sugeriu à Secretaria de Educação estrita observância à determinação contida no item II da Decisão n.º 4.878/2013, no sentido de se abster de assinar o contrato de locação com a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** ou,



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

caso já o tenha celebrado, suspenda, imediatamente, os efeitos do referido ajuste até que aquela Pasta demonstre o saneamento das questões a seguir transcritas (§30; fl. 154):

“- fundamentação relativa à escolha da área a ser locada, principalmente, quanto à força de trabalho envolvida, centrada nas pessoas que desenvolviam as diversas atividades âmbito da CRE, relegando o espaço considerável a ser ocupado como depósito/almoxarifado em área considerada nobre;

- estudos que permitissem a avaliação entre locar e viabilizar o funcionamento da DRE-Gama em um espaço próprio, diante de somas consideráveis a serem gastas com a utilização de imóvel de terceiros, até mesmo diante da dificuldade de interesse de imóveis no intento considerado - locação;

- saneamento dos autos a ser realizado pelo Secretário de Educação, diante das recomendações advindas da Assessoria Jurídico-Legislativa, sobretudo com relação à justificativa de preço, assumindo os riscos inerentes à celebração do potencial ajuste;

- utilização de experiência anterior da mesma natureza da locação alvitrada; de modo a minimizar as questões fundamentais envolvidas, respaldando os aspectos formais a serem superados;

- caracterização, quanto à necessidade de se locar o imóvel em questão e à escolha da localidade, desprovida de respaldos técnicos e legais, assinada por servidor que não se sabe possuir competência necessária para elaboração de peça de tamanha envergadura, revelando-se frágil e de insuficiente fundamento legal;

- observância à Decisão nº 3.500/1999, sequer aludida nos trâmites dos autos originários.”

5. Posteriormente, o Relator do presente feito, Conselheiro Paulo Tadeu, via Despacho Singular nº 112/204–GC/PT (fls. 161/162), assim decidiu:

I – determinar à Secretaria de Estado de Educação que, no prazo de 15 (quinze) dias, encaminhe ao Tribunal novo laudo de avaliação da Terracap, para efeitos de locação, do 7º ao 11º andar do imóvel situado no Setor Hoteleiro, lote 05, Setor Central do Gama-DF, bem como que envie outros documentos que comprovem o valor de mercado para locação do mencionado bem;

II – solicitar à Terracap o fornecimento, no prazo de 15 (dias), de informações acerca do andamento do pedido de emissão de laudo de avaliação de aluguel do 7º ao 11º andar do imóvel situado no Setor Hoteleiro, lote 05, Setor Central do Gama-DF, formulado pela Secretaria de Estado de Educação por meio do Ofício nº 1.661/2013-GAB/SE, de 23/09/2013, autorizando-lhe o envio de cópias dos laudos de avaliação de fls. 56, 57/68 e 69/110, bem como do expediente de fl. 117;

III – autorizar o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento para os devidos fins.” (grifei).

6. Em resposta, a TERRACAP encaminhou a documentação solicitada (fls. 165/176), enquanto a SE/DF fez constar sua manifestação (fls. 190/214), posteriormente complementada com novos assentamentos (fls. 221/231).



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

7. Por sua vez, a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** protocolou nova documentação (fls. 216/220) para acrescentar às informações e documentos anteriormente acostados aos autos.

8. Ao examinar os documentos, a Unidade Técnica, em apertada síntese, considerou que os elementos trazidos aos autos não são suficientes para afastar as irregularidades apontadas na locação do imóvel em tela, não se mostrando satisfatórios para sanear as questões suscitadas pelo **Parquet** especializado, aduzindo que o Tribunal, em consequência, considere procedente a Representação n.º 20/2013-DA, tornando definitivos os termos consignados no item II da Decisão n.º 4.878/2013, sem embargo de sugerir, por fim, o arquivamento dos autos.

9. Isso posto, consolidou suas análises e ponderações com as sugestões de fl. 243.

10. Encaminhados os autos ao Ministério Público de Contas para manifestação, por força do Despacho do Chefe de Gabinete do Conselheiro Paulo Tadeu (fl. 244), ressaltando, de antemão, que as considerações e conclusões expendidas pela Unidade Técnica não são merecedoras de reparos, encontrando-se em conformidade com o entendimento deste representante ministerial.

11. Cumpre observar, contudo, que o Órgão Ministerial não se manifestou quanto ao mérito dos esclarecimentos apresentados pela SE/DF e pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, em cumprimento à Decisão n.º 4.878/2013, que deferiu o pedido cautelar formulado pelo **Parquet** especializado no sentido de determinar àquela Pasta que se abstivesse de assinar o contrato de locação do imóvel situado no SH Lote, 05, Setor Central do Gama – DF com a referida empresa, ou, em caso de o ajuste já ter sido celebrado, suspendesse, imediatamente, seus efeitos até ulterior deliberação da Corte de Contas, análise que passo a realizar a seguir.

Das manifestações da empresa FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda. (fls. 31/111) e dos acréscimos posteriores (fls. 216/220)

12. Em linhas gerais, a empresa alega que “(...) *as circunstâncias apresentadas no processo epigrafado estão totalmente distorcidas e desvirtuadas da realizada, de modo que foram produzidas de forma tendenciosa e equivocada, com suporte em divergências e ‘rixas’ internas dos gestores da Secretaria de Educação*” (fl. 32), apresentando histórico dos contatos efetuados pelos representantes da SE/DF referentes às negociações para locação do imóvel localizado no SH Lote 05, Setor Central do Gama – DF.

13. Afirma que a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** nunca teve interesse comercial em locar imóveis a entes públicos, ressaltando que, diante de informações de que “(...) *era uma questão social e para atender interesse público da educação local, a empresa houve por bem atender duas pessoas enviadas pela Secretaria de Educação, Srs. Tiago e José Antônio, para iniciar as tratativas da locação de espaço para atender a CRE-Gama*” (fl. 32).

14. Acrescenta que, dentre os argumentos trazidos pela SE/DF para referida locação, estaria sentença proferida nos autos do Processo n.º 2010.01.1.167255-4, da 8ª. Vara



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

de Fazenda Pública do Distrito Federal, nos seguintes termos “(...) *Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO PARA condenar o Distrito Federal a, no prazo de 01 (um) ano, reconstruir a Escola Classe 22 do Gama, nos mesmos padrões hoje adotados pela Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, sob pena de multa diária, que fixo, desde já, em R\$ 5.000,00, a ser revestida em benefício do Fundo de Manutenção e de Valorização dos Profissionais da Educação –FUNDEB*” (grifei) (fl. 33).

15. Destaca que o valor inicialmente anunciado pela empresa para locação do espaço “(...) *seria de R\$ 100,00 o m2 (metro quadrado), mais R\$ 15,00 por metro o valor do condomínio, sendo neste incluso a despesa de água e demais despesas de manutenção, segurança, limpeza, seguro, etc..., totalizando R\$ 115,00 o metro quadrado da locação*”, revelando que, em razão da insistência dos representantes da SE/DF “(...) *o sócio da empresa FC Serviços foi convencido a aceitar reduzir o valor da locação de R\$ 100,00 para R\$ 50,00 o metro quadrado, embora o condomínio tenha sido mantido em R\$ 15,00*” (fl. 33).

16. Alega que a proposta em comento foi aprovada pela SE/DF e publicada no Diário Oficial, ressaltando, contudo, que “(...) *a Secretaria de Educação publicou omitindo o valor do condomínio, razão porque houve resistência da empresa FC Serviços com a circunstância, tendo sido naquele momento colocado que não seria aceita a locação porque não havia sido incluído o condomínio*” (fl. 34).

17. Assevera que a primeira proposta apresentada pela empresa fixava o “(...) *valor de R\$ 50,00 o m2 da locação, para uma área total de 1.400 m2 (...), tendo ficado omitido na proposta o valor do condomínio, mas, a CRE-Gama estava plenamente ciente da existência do aluguel que era desmembrado do condomínio*”, registrando, contudo, que a jurisdicionada informou que a área inicialmente anunciada não seria suficiente para abrigar a CRE-Gama, sendo elaborada, assim, uma segunda proposta “(...) *acrescentando a área de 1.400 m2 para 2.714,60 m2, e o valor do condomínio incluído no importe de R\$ 15,00 o m2, figurando a empresa FC Serviços apenas como um repassador, pois, a taxa condominial não lhe pertence, mas, sim, ao condomínio (...) o que elevou o valor da locação dos agora 2.714,60 m2 para R\$ 135.730,00 por mês, num total anual de R\$ 1.628.760,00 (um milhão, seiscentos e vinte e oito reais e setecentos e sessenta reais), o que somado à taxa condominial de R\$ 36.000,00 mensais, resultaria em R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais) anuais, totalizando o valor global do contrato em R\$ 2.060.760,00*” (grifei) (fl. 34).

18. Informa que, posteriormente, a SE/DF impôs à empresa um projeto arquitetônico cujos custos de execução estariam a cargo da empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, o que foi recusado pela locadora, uma vez que “(...) *o referido projeto não estava contemplado na proposta firmada entre as partes, eis que esses custos não estavam contemplados no pacto da locação*”, assinalando que, após muita insistência da CRE-Gama, a empresa “(...) *foi dissuadida pelos gestores públicos, providenciou a reforma de 5 andares do prévio de acordo com o projeto arquitetônico, elétrico, hidráulico e lógico que foi apresentado pela própria CRE-Gama*” (fls. 34/35).

19. Registra que as exigências da SE/DF impuseram custos não contemplados na proposta original, destacando que “(...) *esse sacrifício custou para a empresa mais de 16 (dezesesseis) meses sem que o imóvel fosse locado, com o imóvel fechado, mais R\$*



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) que foram gastos para atender as exigências da Secretaria de Educação”, asseverando que prejuízo incalculável foi suportado pela empresa locadora (fl. 35).

20. Ato contínuo, apresenta documentos com intuito de demonstrar que os valores cobrados na locação em exame encontravam-se compatíveis com o mercado local, anexando aos autos cópia da Avaliação Judicial do Processo n.º 2008.04.1.011768-5 (fl. 56) “(...) cujo metro quadrado da locação em 2009 já era orçado em R\$ 132,54, somente o valor do aluguel (sem contar o condomínio)”, do Laudo de Avaliação Pericial (cópia à fl. 57) “(...) cujo valor da locação foi orçado em R\$ 158,59 o m2 (metro quadrado), (...) laudo confeccionado pelo ilustre Perito Judicial, Sr. Divino Juirley da Costa Machado, CRECI-DF n. 4497, em 12/11/2012”, da Avaliação Mercadológica - Parecer Técnico, produzida pelo Corretor de Imóveis Avaliador, Sr. Ângelo Ribeiro Fróes (cópia às fls. 69/84) “(...) em que o valor do m2 do imóvel foi orçado em RS 150,06 o m2”, documentos que, no entendimento da empresa, evidenciam que “(...) as informações e razões destes autos estão distorcidas, equivocadas e absolutamente tendenciosas” (fl. 36).

21. Apresenta, ainda, cópia do Contrato de Locação n.º 056/00 (fls. 85/91), celebrado em 2009 entre a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** e a empresa Oceano Comércio, cujo “(...) valor do m2 (metro quadrado) da locação era de R\$ 147,00, e atualmente está sendo praticado no importe de R\$ 180,00 o m2 da locação”; do Contrato de Locação n.º 056/12 (fls. 93/98), celebrado com o Sr. Nemier Machado Rodrigues, em 01.04.2012, em que “(...) o valor do m2 da locação é de R\$ 192,00”; do Contrato de Locação, celebrado com o Sr. Juraci Pessoa, em 20.11.2007 (fls. 100/103), cujo “(...) valor da locação pelo m2 (metro quadrado) era de R\$ 114,00 o m2, sendo que atualmente (...) o valor de R\$ 180,00 pelo metro quadrado da locação”; e do Contrato de Locação n.º 089/10 (fls. 105/110), celebrado com o Sr. Bruno Barreto Diniz, em que “(...) o valor original da locação era de RS 180,00 o m2, sendo que atualmente o Sr. Bruno Barreto paga a quantia de R\$ 190,80 pelo metro quadrado de área locada”, documentos que, no entendimento da empresa, evidenciam equívoco nas considerações consignadas na representação ministerial (fls. 36/37).

22. E mais, afirma que “(...) a questão é eminentemente política e há interesses ocultos em que a Secretaria de Educação celebre contrato com outra pessoa em outro imóvel, justamente para beneficiar terceiros que estão ocultos ao caso vertente”, acrescentando que “(...) o apontamento do d. **Parquet** de que o aluguel do espaço apresenta indícios de irregularidades, sem justificativa do preço praticado, é terminantemente equivocada e tendenciosa; equivocada porque a documentação anexa demonstra que o contrato que seria firmado com a Administração Pública local está dentro do preço praticado (abaixo do preço, inclusive), e tendenciosa porque o Ministério Público foi induzido politicamente a ‘fritar’ a empresa FC Serviços e beneficiar uma meia dúzia de aproveitadores que se encontram instalados na gestão pública do Distrito Federal” (fl. 37).

23. Por fim, alega que “(...) não houve violação do art. 24 da Lei n. 8.666/93, eis que foram atendidos todos os requisitos para consecução dos fins colimados, inclusive atendimento das finalidades precípua da administração, cuja locação estava dentro do preço compatível com o valor de mercado”, registrando, mais uma vez, que “(...) para customizar os 2.714,60 m2 do imóvel de acordo com a conveniência e projeto da CRE-Gama, a empresa FC Serviços já investiu RS 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

atender o projeto da CRE-Gama, sendo certo que, até o presente momento, a manifestante não recebeu qualquer valor da CRE-Gama quer seja pelo investimento despendido ou pela locação, salienta-se que sequer a CRE-Gama assinou o contrato de locação” (fl. 37).

24. Posteriormente, a empresa apresenta documentação complementar em que considera equivocada a designação da TERRACAP para determinar o valor da locação do imóvel em questão, uma vez que aquela Agência “(...) *não comercializa imóveis no Setor Hoteleiro do Gama há mais de vinte anos tampouco aluga imóveis no local, ou seja, não possui **know how**/conhecimento técnico necessário para elaborar pareceres relativos à locação de imóveis, além do mais, não possui competência para realizar laudos de avaliação com vistas a avaliar/apurar valores de locação*”, alegando que “(...) *o laudo de avaliação emitido pela aludida empresa pública é nulo, devendo ser desentranhado dos autos*” (fls. 217/218).

25. Refere-se, ainda, ao Laudo de Avaliação n.º 9866-14, expedido pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, que “(...) *fixa o valor de locação do imóvel em referência, não inclusa a taxa condominial, no importe de R\$ 155.736,80 (cento e cinquenta e cinco mil setecentos e trinta e seis reais e oitenta centavos)*”, citando outros dois laudos, que “(...) *avaliou o imóvel para fins de locação em R\$ 156.700,00 (cento e cinquenta e seis mil e setecentos reais) (...) e em R\$ 147.951,90 (cento e quarenta e sete mil novecentos e cinquenta e um reais e noventa centavos) (...), não consta incluso nessa avaliação o valor relativo à taxa do condomínio*” (fls. 218/219).

Análise

26. Ao contrário do alegado pela empresa, as análises realizadas tiveram por base os documentos integrantes dos autos, que evidenciaram significativa divergência entre os valores praticados na locação do imóvel situado no SH Lote 05, Setor Central do Gama – DF e os preços praticados no mercado.

27. Oportuno registrar que o valor indicado no **Laudo de Avaliação**, elaborado pelo **Sr. Divino Juirley da C. Machado** (fls. 47/55 do Processo n.º 080.006.192/2012) e o valor autorizado e posteriormente ratificado pelo então Secretário de Estado, **Sr. Denilson Bento da Costa** (fls. 135 e 163 do Processo n.º 080.006.192/2012, respectivamente), revelam-se significativamente superiores ao valor apurado no **Laudo de Avaliação n.º 039/2013**, produzido pela TERRACAP (fls. 137/150 do Processo n.º 080.006.192/2012), e adotado pela Corte de Contas como parâmetro de mercado, conforme demonstrado no quadro abaixo transcrito:

Referencial de Preço	Valor Locação	Taxa de Condomínio	Valor Total
Laudo de Avaliação da TERRACAP	R\$ 36.400,00	R\$ 36.000,00	R\$ 72.400,00
Laudo de Avaliação do Sr. Divino Juirley da C. Machado	R\$ 118.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 154.000,00
Autorização do Secretário da SE/DF	R\$ 135.730,00	R\$ 36.000,00	R\$ 171.730,00



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

28. Preliminarmente, entendo que não merece prosperar o argumento de que a designação da TERRACAP para produção de laudo de avaliação e determinação do valor de locação do imóvel teria sido equivocada. Nos termos do artigo 56 do Regimento Interno daquela Agência de Desenvolvimento, compete ao Núcleo de Avaliação – NUAVA, unidade orgânica subordinada à Gerência de Pesquisa e Avaliação, dentre outras atribuições: “(...) *analisar e selecionar os dados das pesquisas, quanto ao comportamento dos valores do mercado imobiliário em áreas urbanas e rurais do Distrito Federal* (inciso I); *proceder à avaliação dos imóveis ou benfeitorias e bens móveis, tais como: máquinas, mobiliários e equipamentos de interesse da Terracap, elaborando os laudos respectivos* (inciso II); *prestar serviços de informações técnicas específicas e executar avaliações de imóveis, para particulares e Órgãos Públicos, mediante remuneração* (inciso III); *elaborar laudos de vistorias de imóveis para instrução de processos, caracterizando a ocupação e a atividade existente* (inciso VII)”.

29. Nesse diapasão, não pode a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** negar competência à TERRACAP para produção do laudo técnico solicitado pelo Tribunal e adotado como parâmetro de comparação para verificar a conformidade do valor de locação proposto para o imóvel em questão, até porque tal competência encontra-se explicitamente prevista dentre as atribuições conferidas à Agência de Desenvolvimento.

30. Frise-se que a nova avaliação realizada pela TERRACAP em resposta ao Despacho Singular n.º 112/204–GC/PT (fls. 161/162) não promoveu alteração significativa nos parâmetros de mercado inicialmente apurados. O **Laudo de Avaliação n.º 286/2014–NUAVA** (fls. 150/162 do Anexo V) indicou “(...) *como valor locatício mensal para o imóvel a quantia equivalente a R\$ 40.100,00 (quarenta mil e cem reais)* (...) *valor fundamentado com base em dados comparativos de mercado, observando as recomendações contidas na NBR 14.653:2 para um Grau de Fundamentação II e de Precisão I. O valor adotado está dentro do intervalo de confiança e do campo de arbítrio do avaliador estabelecido pela norma em função de avaliações semelhantes*” (grifos do original) (fl. 152 do Anexo V).

31. Por sua vez, os laudos particulares apresentados pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** indicaram valores bastante superiores ao apurado pela TERRACAP. O *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica* carreado aos autos pela empresa com intuito de demonstrar a compatibilidade do valor proposto (fls. 69/80) revela preço de locação muito acima do determinado pela TERRACAP (**R\$ 40.100,00**). Essa avaliação, produzida pelo Corretor de Imóveis Avaliador, **Sr. Ângelo Ribeiro Fróes**, com base em informações mercadológicas da região e em pesquisa realizada junto a corretores imobiliários locais, apontou o valor de **R\$ 141.056,40 (cento e quarenta e um mil cinquenta e seis reais e seis centavos)** para fins de locação comercial de imóvel também localizado no Setor Hoteleiro do Gama (fl. 80).

32. No mesmo sentido, os valores constantes do *Laudo de Avaliação Imobiliária Smadi* (**R\$ 156.700,00**) (fls. 01/03 do Anexo III); do *Laudo de Avaliação Imobiliária Melo* (**R\$ 147.951,90**) (fls. 04/06 do Anexo III); e do *Laudo de Avaliação n.º 9866-14* (**R\$ 155.736,80**) (fls. 07/48 do Anexo III), este último também baseado na NBR 14653:2 da ABNT (fl. 10 do Anexo III), não atenuam a divergência constatada nos autos, perdurando



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

significativa discrepância entre o preço de locação ratificado pela SE/DF (R\$ 135.730,00) e o novo valor indicado pela TERRACAP (R\$ 40.100,00).

33. Importante salientar que o laudo particular realizado por perito contratado pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, diretamente interessada na locação em exame, não tem prevalência sobre os laudos de avaliações elaborados pela Agência imobiliária distrital (fls. 137/150 do Processo nº. 080.006.192/2012 e fls. 150/162 do Anexo V, respectivamente). Diante da presunção de imparcialidade que recai sobre a avaliação oficial, máxime quando não se aponta no laudo produzido a existência de equívocos metodológicos que maculem as análises mercadológicas então efetuadas, entendo que, no caso vertente, prevalece o trabalho apresentado pela empresa pública, reconhecida pela competência dos profissionais envolvidos na execução de atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal.

34. O laudo de avaliação particular encomendado pela parte não pode se sobrepor às conclusões alcançadas pela avaliação oficial, já que estas estão revestidas de fé pública e, como tal, ostentam presunção de veracidade.

35. Em face da significativa divergência entre o laudo oficial e as avaliações particulares, este representante ministerial realizou pesquisa em diversos sítios eletrônicos¹ para verificar a situação do mercado imobiliário do Gama, consultando imóveis comerciais próximos à locação em apreço.

36. Apesar da dificuldade em obter áreas com as mesmas características, localização e dimensões da locação em questão, os resultados abaixo apresentados podem significar um extrato da situação mercadológica local, revelando que a média de preços de locação se aproxima mais do valor apontado pela TERRACAP do que pela empresa locadora:

Imóvel	Características	Área (m²)	Valor locação mensal (R\$)	Valor (R\$/m²)
Prédio Comercial na Quadra 15, Lotes 03/04, Setor Leste do Gama	Loja, sobreloja e mezanino, acabamento extra, piso em granito, primeira locação, banheiros, copa, cozinha, refeitório, escritórios, facilidade de acesso via transporte público.	750 m ²	R\$ 20.000,00	R\$ 26,60 m ²
Galpão Comercial na Quadra 05, Lotes 540/560, Setor Leste do Gama	Recentemente reformado, banheiros, vestiários, copa, cozinha, escritórios.	1.800 m ² de construção + terreno de 3.000 m ²	R\$ 22.000,00	R\$ 12,22 m ² (somente área construída)
Loja comercial no Setor Central do Gama	Primeira locação, prédio novo.	41,56 m ²	R\$ 2.117,65	R\$ 50,95 m ²

¹ www.gama.olx.com.br
www.wimoveis.com.br
www.vivareal.com.br
www.classificadoscorreio.com.br



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

Imóvel	Características	Área (m²)	Valor locação mensal (R\$)	Valor (R\$/m²)
Sala comercial no Setor Central do Gama, EQ 52/54 Projeção 1, Sala 128	Sala comercial, sem detalhamento do espaço.	28 m ²	R\$ 700,00	R\$ 25,00 m ²
Sala comercial no Setor Central do Gama, EQ 52/54	Sala comercial, sem detalhamento do espaço.	25 m ²	R\$ 550,00	R\$ 22,00 m ²
Loja comercial no Setor Central do Gama	Loja comercial, sem detalhamento do espaço.	65 m ²	R\$ 1.900,00	R\$ 29,23 m ²

37. Desprezando-se o menor e o maior valor encontrado, obtém-se a média de **R\$ 25,70 (vinte e cinco reais e setenta centavos)** o m², que, se aplicado ao imóvel em tela, de **2.714,60 m²**, resulta no preço de locação mensal de **R\$ 96.950,00 (noventa e seis mil novecentos e cinquenta reais)**, acarretando diferença de **R\$ 38.780,00 (trinta e oito mil setecentos e oitenta reais)** a menos que o valor proposto e ratificado pela SE/DF (**R\$ 135.730,00**) (R\$ 135.730,00 – R\$ 96.950,00), ou seja, aproximadamente **28,57%** menor.

38. Assim sendo, considero que os documentos apresentados pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** não infirmam as conclusões contidas nos laudos produzidos pela TERRACAP, não se mostrando bastantes para demonstrar a compatibilidade do preço proposto para locação pretendida pela SE/DF com o mercado imobiliário local.

39. Importante observar que não se questiona nos autos a relevância da locação pretendida pela SE/DF, porquanto destinada ao atendimento de atividades inerentes àquela Pasta. Todavia, injustificável o valor da contratação apresentar-se significativamente superior aos **Laudos de Avaliação n.º 039/2013 e n.º 286/2014–NUAVA (R\$ 36.400,00 e R\$ 40.100,00)**, emitidos pela TERRACAP, incompatibilidade que, no entendimento ministerial, evidencia clara afronta à legislação de regência, caracterizada na ausência de justificativa de preço condizente ao mercado, requisito essencial para conferir regularidade à locação de imóvel pertencente a particular pela Administração Pública, a teor do que dispõe o artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93².

40. No tocante às adequações realizadas pela empresa no imóvel objeto da locação para acomodação da CRE-Gama, impende registrar que benfeitorias no patrimônio do particular representam investimentos, porquanto melhorias de natureza permanente, sendo, portanto, de responsabilidade do proprietário do imóvel, que assumiu o risco de fazer as adaptações requeridas pelo locatário sem que as melhorias sejam garantia de contratação ou possam refletir no valor da locação, não podendo eventual custo adicional ser transferido à

² **Lei n.º 8.666/93:** “Art. É dispensável a licitação:

(...)

X- para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)” (grifei).



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

Administração Pública, a não ser que explicitamente registrado em proposta comercial do locador e efetivamente aceita pelo locatário.

41. Ademais, conforme bem anotado pela Unidade Técnica, a Lei nº 8.2451/91 (Lei do Inquilinato)³, prevê, no artigo 22, inciso I, que o locador deve “(...) *entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina*”. Isso não quer dizer, contudo, que eventuais benfeitorias possam ser repassadas ao custo do aluguel, até porque foram realizadas anteriormente ao contrato, não podendo a empresa intermediária na locação alegar prejuízos impostos pela reforma e adaptações do imóvel para atender à CRE-Gama.

42. Os investimentos realizados no imóvel – *instalações elétricas e hidráulicas/esgoto, sanitários, acessibilidade*, etc. – são melhorias patrimoniais permanentes e necessárias a futuras locações, seja para atender a entidades públicas ou privadas, não podendo vincular-se as reformas ou adaptações à possível contratação.

43. Em face de todo o exposto, entendo que os esclarecimentos e documentos carreados aos autos pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** não se mostraram suficientes para afastar as falhas apontadas na representação ministerial.

Das manifestações da SE/DF (fls. 112/117 e 190/214) e dos novos documentos acostados aos autos (fls. 221/231)

44. Inicialmente, o titular da SE/DF, **Sr. Marcelo Aguiar**, registra que assumiu o comando da Pasta em 29.08.2013 (Ato publicado no Diário Oficial nº 180), iniciando levantamento de todos os assuntos de relevância institucional, dentre os quais “(...) *figurava a locação de imóvel para abrigar a Coordenação Regional de Ensino do Gama, haja vista o contrato não ter sido assinado pelo meu antecessor, em que pese autorização para formalização do ajuste constar do despacho exarado em 02/07/2013, fl. 271 dos autos*” (grifo do original) (fl. 112).

45. Sobre a necessidade de locação do imóvel, afirma diferir do posicionamento ministerial de que não resta demonstrada a urgência na locação de um imóvel para abrigar as atividades da CRE-Gama “(...) *ante a necessidade de utilização do espaço no qual hoje está abrigada para acomodar alunos originários das escolas CED Casa Grande e do CEF Ponte Alta Norte*”, discorrendo acerca dos motivos que ensejaram o remanejamento da unidade administrativa, ressaltando que “(...) *a opção de locar um espaço para abrigar as atividades da Coordenação Regional se deu devido às tentativas infrutíferas para se encontrar espaço compatível para as atividades educacionais a serem desenvolvidas por aproximadamente 883 (oitocentos e oitenta e três) alunos oriundos das escolas retro assinaladas*” (fls. 112/114).

46. Acrescenta que “(...) *resta mais do que justificado o interesse público e a urgência nessa contratação, que visa disponibilizar espaço com condições satisfatórias para o funcionamento das unidades administrativas da CRE do Gama (...), tendo em vista a premente necessidade de desocupação do espaço atualmente utilizado pela Coordenação*”, ressaltando que “(...) *a desocupação do prédio é uma ação de planejamento que deve anteceder a situação futura, pois uma eventual desocupação às pressas apresenta risco*

³ http://www.sebraesp.com.br/arquivos_site/biblioteca/SaibaMais/locacao_comercial.pdf



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

potencial para gerar transtornos à comunidade escolar, podendo, inclusive, acarretar prejuízo ao Erário” (fl. 114).

47. No tocante à incompatibilidade dos preços apresentados na proposta com os valores indicados pela TERRACAP, assinala necessidade de esclarecer alguns aspectos não considerados nas análises do Tribunal, destacando que “(...) *o primeiro deles, refere-se ao fato de a TERRACAP ter considerado, para efeito de avaliação, as instalações do prédio na forma ‘bruta’, ou seja, sem acabamento, benfeitorias e adequações*”, não observando as condições em que se encontrava o imóvel, quando da vistoria técnica realizada em janeiro de 2013, o qual exigia obras para colocação de piso, paredes/divisórias, instalações elétricas, hidráulicas e lógicas (telefone e rede de computadores), e acabamento geral do prédio (fl. 114).

48. Relata que “(...) *outro aspecto a ser observado como possível fator de interferência nos preços é a situação do mercado imobiliário na região*”, evidenciado no fato de que “(...) *várias empresas do ramo foram convidadas a apresentar proposta, tendo cinco delas informado não dispor de imóvel com as características pretendidas. Considerando que vivemos numa economia de mercado, regulada pela lei da oferta e da procura, há de se considerar que a escassez de edificações com esse perfil pode ter replicado na elevação do valor de locação do imóvel em questão*” (grifo do original) (fl. 114).

49. Assevera que as conclusões ministeriais quanto à possível superfaturamento de preços teve por base Laudo de Avaliação Pericial que, embora juntado à proposta da empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, refere-se efetivamente “(...) *a avaliação de um imóvel vizinho ao prédio tratado no processo, o qual é objeto de Contrato de Locação com o Banco do Brasil, tendo sido encaminhado para demonstrar os parâmetros de referência, a partir dos quais, a empresa estabeleceu os preços apresentados na proposta. Portanto, o referido Laudo se refere a imóvel diverso, com metragens diferenciadas, de modo que os valores finais ali indicados (R\$ 118.000,00) não são resultantes da avaliação do imóvel que se pretende alugar*” (grifo do original) (fl. 115).

50. Por fim, informa que “(...) *solicitou formalmente à TERRACAP a realização de novos estudos relacionados à avaliação do imóvel para aprimorar a instrução do processo n.º 080.006.192/2012 e assegurar a regularidade de todos os atos a serem praticados. Segue em anexo a cópia do Ofício n.º 1.661/2013-GAB/SE, que certifica essa informação (cópia à fl. 117)*” (grifo do original) (fl. 116).

51. Posteriormente, encaminha cópia da Informação n.º 03/2014-UCI (fls. 191/194), informando que “(...) *a TERRACAP não encaminhou a esta Secretaria de Estado de Educação o novo laudo de avaliação requisitado por intermédio do Ofício n.º 1.661/2013-GAB/SE*” (fl. 190).

52. A informação produzida pela Unidade de Controle Interno da SE/DF revela, ainda, que dentre os documentos levantados pela CRE-Gama para comprovar a compatibilidade do valor de locação com o mercado, figuram o Contrato de Locação de imóvel localizado no mesmo prédio cujo “(...) *valor mensal do aluguel da área de 475 m² é de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais), ou seja, R\$ 62,00 (sessenta e dois reais) por m²*”, e de imóvel vizinho ao endereço citado, locado ao Banco do Brasil, mas sob demanda judicial,



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

sendo “(...) o valor do aluguel mensal correspondente a R\$ 56.603,90 (cinquenta e seis mil seiscentos e três reais e noventa centavos), ou seja, em torno de **R\$ 60,00** (sessenta reais) por m²” (grifo do original) (fl. 192).

53. Na sequência, apresenta informações acerca de litígio decorrente da proposta formulada pela instituição bancária (Ação Renovatória), que propôs a renovação da locação “(...) por mais 05 (cinco) anos, a partir de 01/04/2013, pelo valor mensal de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), ou seja, em torno de R\$ 44,00 por m²”, valor considerado impraticável pelo proprietário, sendo o Laudo de Avaliação do Oficial de Justiça Avaliador, solicitado pelo Juiz responsável pelo processo, que avaliou o m² em R\$ 70,00 (setenta reais), contestado pela empresa **FC Serviços Construtora e Incorporadora Ltda.**, sob a alegação de que “(...) o valor de mercado do m² para fins de locação desse prédio gira em torno de **R\$ 154,00** (cento e cinquenta e quatro reais)” (grifo do original) (fls. 192/193).

54. A Unidade Técnica da SE/DF acrescenta que “(...) independentemente dos argumentos suscitados pelas partes em litígio e da decisão final do Juízo, o que importa efetivamente a esta Pasta é o cotejo dos valores indicados para o m², os quais são bem superiores ao valor de R\$ 52,00 (cinquenta e dois reais) constante da proposta vencedora do procedimento administrativo cuidado nos autos de n.º 080.006.192/2012”, concluindo que “(...) a recomendação desta Unidade de Controle Interno é no sentido de o Gabinete aguardar o resultado da nova avaliação solicitada à **TERRACAP**” (grifo do original) (fl. 193).

55. Por meio do Ofício n.º 1.285/2014-GAB/SE (fls. 221/222), a SE/DF encaminha cópia do Despacho n.º 574/2014–UCI/Assessoria (fls. 223/230), que anuncia o recebimento de novo laudo de avaliação da TERRACAP – Laudo de Avaliação n.º 286/2014, bem como de “(...) documentações juntadas pela Coordenação Regional de Ensino do Gama e pela FC Serviços Construtora e Incorporadora Ltda., que se coadunam em contratos de imóveis locados na Região, avaliações realizados por peritos em Processo Judiciais em curso na Primeira Vara Cível do Gama e a informação apresentada sobre a avaliação realizada pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal” (fl. 222).

56. O Despacho produzido pelo Controle Interno da SE/DF revela que “(...) o Laudo de Avaliação n.º 286/2014, relativo ao imóvel em questão, pavimentos 7º ao 11º, e, no **Resultado da Avaliação**, constante no item 5, foi disposto que ‘com base no modelo de regressão múltipla, adotado na homogeneização da amostra comparativa’, indicaram como **‘valor locatício mensal para o imóvel avaliando a quantia equivalente a R\$ 40.100,00 (quarenta mil e cem reais)**’” (grifo do original) (fl. 226).

57. Após discorrer sobre a metodologia adotada pelo Núcleo de Avaliação da TERRACAP (NUAVA), reapresenta informações constantes da documentação anexada pela CRE-Gama referente a Laudos de Avaliação elaborados nos processos judiciais demandados naquela área (Processos n.º 2008.04.1.011768-5 e n.º 2012.04.1.010310-9), que apontaram “(...) **metro quadrado, respectivamente, em R\$ 132,54 e R\$ 70,00**, e valor de mercado para locação na região analisada em R\$ 118.000,00 e R\$ 141.056,40, sem inclusão de taxa de condomínio”, além de contratos de locação no Setor Hoteleiro do Gama e adjacências, que evidenciam “(...) **valor médio de R\$ 165,00 m²** (cento e sessenta e cinco reais)”, ressaltando que a CRE-Gama concluiu “(...) não parecer razoável o acréscimo realizado pela



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

TERRACAP no novo laudo de avaliação elaborado, considerando as adequações realizadas para atender a Coordenação Regional de Ensino, especialmente se levados em conta os contratos celebrados e anexados ao processo por solicitação do pretenso locador” (grifos do original) (fl. 227).

58. Ainda para fins comparativos, reafirma que o valor integrante da minuta de contrato elaborada, “(...) cuja área útil do imóvel totaliza 2.714,60m² (dois mil, setecentos e quatorze metros quadrados) levou em consideração **o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro quadrado, valor mensal de aluguel de R\$ 135.730,00 (cento e trinta e cinco mil, setecentos e trinta mil reais) e taxa ordinária de condomínio de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**”, asseverando que consta dos autos “(...) **Laudo de Avaliação n.º 9.866-14, elaborado pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal CVI, que indica ser a entidade reconhecida oficialmente para o fim proposto, a qual considerou o valor médio da locação do imóvel pretendido, sem incluir o valor da taxa de condomínio, em R\$ 155.736,80 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta centavos), que aduz ser compatível com o valor consignado no contrato que pretende firmar com a SEDF. Juntou, igualmente, mais 02 (dois) laudos elaborados por Imobiliárias**” (fl. 228).

59. Ao final, considera necessário que o Tribunal se pronuncie quanto à questão do valor de mercado da locação com base na documentação acostada aos autos, concluindo que “(...) tendo em conta a grande discrepância entre os valores encontrados e de modo a não inviabilizar o ajuste, há necessidade de nova deliberação da Corte de Contas acerca da suspensão realizada no Processo de Locação em exame, situação que deve ser definida para o seu prosseguimento” (fl. 229).

Análise

60. Preliminarmente, importante registrar que os elementos constitutivos do presente feito evidenciaram irregularidades não apenas na ausência de compatibilidade entre o valor de locação e o de mercado. A análise dos documentos acostados aos autos (Anexos I e II) revela outras impropriedades, igualmente relevantes para exame de regularidade da contratação em tela, e que não foram devidamente enfrentadas pela SE/DF, a saber:

- a) ausência de estudos prévios e de definição precisa acerca da dimensão da área efetivamente necessária para acomodação e desenvolvimento pleno das atividades inerentes à CRE-Gama (fls. 63/67 do Anexo I);
- b) inobservância às recomendações contidas na Informação Jurídica n.º 160/2013-AJL/SE (fls. 38/45 do Anexo II), sobretudo em relação ao atendimento do Parecer Normativo n.º 949/2012-PROCAD/PGDF, do Decreto n.º 33.788/12 (*dispõe sobre os procedimentos para locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta*) e do Laudo de Vistoria n.º 13/2013-AGEFIS (fls. 41, 41/43 e 43/44 do Anexo II, respectivamente), descumprindo, por consequência, os requisitos estabelecidos na Decisão TCDF n.º 3.500/1999;
- c) inobservância às determinações emitidas pela PGDF no Parecer n.º 148/2012-PROCAD/PGDF (fls. 50/63 do Anexo II), que tratou de locação



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

similar à pretendida pela SE/DF, desconsiderando experiência advinda da locação de imóvel no Recanto das Emas, deixando de adotar, assim, medidas tendentes a minimizar falhas análogas às identificadas naquela ocasião;

- d) inconsistência nas cláusulas contratuais constantes da Minuta de Contrato de Locação, notadamente Cláusula Terceira – Do Objeto e Cláusula Quarta – Do Valor (fls. 29/36 do Anexo II);
- e) inobservância aos termos da Decisão n.º 3.500/1999 que sequer foi considerada na instrução do procedimento administrativo de locação;
- f) ausência de estudos técnicos competentes para avaliar a vantajosidade da locação frente à construção de espaço próprio para acomodação da CRE-Gama, dado o valor envolvido na locação e adequação do espaço para os fins desejados;
- g) autorização da locação sem que as recomendações da Assessoria Jurídico-Legislativa da SE/DF fossem efetivamente adotadas, em especial, apresentação de justificativa de preço consistente e hábil para fundamentar a celebração de potencial ajuste.

61. Como se vê, apesar de a questão vinculada ao valor da locação revelar-se essencial para conferir regularidade à contratação pretendida, o certo é que o preço não é a única condição a ser superada nos autos. Na espécie, foram identificadas graves impropriedades no procedimento de contratação.

62. As considerações iniciais da SE/DF tiveram por base os documentos e informações prestadas pela empresa **FC Serviços Construtora e Incorporadora Ltda.**, com os acréscimos da CRE-Gama, prevalecendo a divergência entre valor proposto para a locação do imóvel (**R\$ 135.730,00**) e o apontado pela TERRACAP como condizente ao mercado imobiliário local (**R\$ 40.100,00**), conforme consignado no **Laudo de Avaliação n.º 286/2014**, datado de **28.04.2014** (fls. 150/162 do Anexo V).

63. As informações prestadas pela jurisdicionada corroboram as análises anteriormente realizadas, demonstrando que o valor proposto para a contratação é significativamente superior às avaliações realizadas pela TERRACAP e incompatível com o valor praticado pelo mercado, restando evidenciada, no entendimento ministerial, afronta à legislação que rege a contratação pela Administração Pública, sobretudo ao artigo 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, dispositivo que fundamenta a locação em apreço.

64. Assim, em que pese os argumentos e documentos trazidos aos autos pela SE/DF explicarem o motivo de optar pelo procedimento de exceção para a locação do imóvel em tela, considero que os fundamentos apresentados são precários e insuficientes para esclarecer as inconformidades identificadas no presente feito e demonstrar a exigida compatibilidade do preço praticado pela Administração Pública e o cumprimento das formalidades indispensáveis para conferir regularidade à locação, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei n.º 8.666/93.



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

Das manifestações da TERRACAP (fls. 165/176)

65. Por meio do Despacho n.º 0083/2014-NUAVA (fl. 166), a TERRACAP convalidou a informação anteriormente prestada, de acordo com nova avaliação realizada, ratificando o **Laudo de Avaliação n.º 039/2013**, no sentido de firmar posição quanto ao valor locatício do imóvel em questão, no valor de **R\$ 36.400,00 (trinta e seis mil e quatrocentos reais)** mensais (fl. 166).

66. Posteriormente, em atenção ao Despacho Singular n.º 112/204–GC/PT (fls. 161/162), a TERRACAP elaborou o **Laudo de Avaliação n.º 286/2014** (fls. 150/162 do Anexo V), atualizando o valor locatício mensal para **R\$ 40.100,00 (quarenta mil e cem reais)** (fl. 152 do Anexo V).

Análise

67. A nova avaliação mercadológica efetuada pela TERRACAP, fundamentada nas recomendações emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contidas na NBR 14.653:2, ratifica o parâmetro anteriormente referenciado, confirmando a incompatibilidade do valor proposto pela pretensa locadora com o praticado no mercado imobiliário daquela região.

68. Nesse contexto, entendo correto o posicionamento externado pela Unidade Técnica no sentido de tornar definitivos os termos deliberados no Item II da Decisão n.º 4.878/2013 e, em consequência, considero que o Tribunal deve determinar à SE/DF que se abstenha de assinar o contrato de locação do imóvel localizado no Setor Hoteleiro do Gama, Lote 05, para acomodação da Coordenação da Regional de Ensino do Gama – CRE/Gama, com a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, uma vez que as questões suscitadas no presente feito não foram efetivamente saneadas por aquela Pasta.

69. Finalmente, importante destacar que a referida empresa requer seja-lhe oportunizada sustentação oral quando do julgamento do presente feito (fl. 216), pleito que, no entendimento ministerial, pode ser deferido pelo Tribunal, com fulcro no artigo 60 do Regimento Interno do TCDF, devendo ser comunicada a interessada do momento oportuno para o exercício de tal direito.

70. Diante de todo o exposto, este representante do **Parquet** especializado sugere ao eg. Plenário que:

- I. tome conhecimento da documentação trazida aos autos pela empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.** (fls. 31/111 e 216/220), pela Secretaria de Estado de Educação (fls. 112/117, 190/214 e 221/231), e pela TERRACAP (fls. 165/176);
- II. considere cumprida a Decisão n.º 4.878/2013 e o Despacho Singular n.º 112/204–GC/PT;
- III. determine à Secretaria de Estado de Educação que se abstenha de assinar contrato de locação com a empresa **FC Serviços e Construtora e Incorporadora Ltda.**, objeto do Processo n.º 080.006.6192/2012, haja



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
TERCEIRA PROCURADORIA

vista as questões suscitadas no presente feito não terem sido efetivamente saneadas por aquela Pasta;

IV. autorize:

- a) o encaminhamento de cópia da decisão que vier a ser proferida aos interessados;
- b) o retorno dos autos a Secretaria de Acompanhamento para as providências pertinentes.

É o parecer.

Brasília, 29 de setembro de 2014.

Demóstenes Tres Albuquerque
Procurador