



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



Processo nº: 1.922/00 (3 volumes)

Apenso nº: 260.034.966/04

Jurisdicionada: Agência de Desenvolvimento do distrito Federal - TERRACAP

Assunto: Tomada de Contas Especial

Órgão Técnico: Secretaria de Contas - SECONT

MP: Procuradora CLÁUDIA FERNANDA DE OLIVEIRA PEREIRA

Advogado: Dr. David Gomes Franco (OAB/DF nº 27.320), Dr. Cláudio Augusto Sampaio Pinto (OAB/DF nº 14.294),

Publicação: Pauta dispensada (Res. 161/2003, art. 1º, inciso VI)

Ementa: Tomada de Contas Especial instaurada para apurar responsabilidades pela ocorrência de potencial prejuízos na venda do imóvel localizado no Módulo 56, da Quadra 913 da SGAS. O CONTROLE INTERNO atestou a irregularidade das contas. NO TRIBUNAL foi determinada a citação dos responsáveis (Decisão nº 4.278/07-CSPM). Apresentação de defesas. Falecimento de um dos responsáveis. Novas citações e chamamento dos herdeiros e sucessores do "de cujus" (Decisão nº 4.625/09-CSPM). Apresentação de defesas. Determinação para análise do mérito das respostas oferecidas (Decisão nº 293/12-CSPM). PARECERES CONVERGENTES: pela procedência das defesas que relaciona, improcedência das respostas que indica, e cientificação dos responsáveis para recolhimento do débito apurado. O Parquet especial aquiesce às proposições da Instrução, com adendo. VOTO divergente, pela citação do Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA.

RELATÓRIO

Cuidam os autos da Tomada de Contas Especial instaurada para apurar responsabilidades pela ocorrência de potencial prejuízo na venda de imóvel, por preço desatualizado, localizado no Módulo 56, da Quadra 913 da SGAS.

2. Em decorrência da irregularidade verificada foi apurado um



prejuízo no valor de R\$ 742.750,00, pelo qual foram responsabilizados, inicialmente, os seguintes servidores: Alexandre Gonçalves, José Gomes Pinheiro Neto, Ildeu de Oliveira, Ricardo Lima Espíndola, Alexis Stepanenko, José Arnaldo Canabrava Rodrigues, José Edmilson Barros de Oliveira Neto, Judite Franklin Vidal e Josélio Abdias Pimenta de Aguiar.

3. O Controle Interno atestou a irregularidade das contas, conforme Certificado de Auditoria nº 009/2006 (fls. 394/395 do Processo nº 260.034.966/04).

4. O Tribunal, na Sessão de 23.8.07, acolhendo Voto deste Relator, proferiu a Decisão nº 4.278/07 (fls. 587), **in verbis**:

DECISÃO Nº 4.278/2007

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, tendo em conta a instrução e o parecer do Ministério Público, decidiu: I. tomar conhecimento do Processo nº 260.034.966/04; II. determinar: a) com fulcro no artigo 13, inciso II, da Lei Complementar nº 1/94, a citação dos responsáveis relacionados no parágrafo 50 da instrução (fls. 556) para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentarem defesa referente às irregularidades na negociação do imóvel localizado no módulo 56 da quadra 913 do SGAS; b) de acordo com interpretação constante dos itens VI e VII da Decisão nº 3.417/2004, o encaminhamento de cópias do processo ao TCU e à Corregedoria-Geral da União, para as providências pertinentes, em face da participação da Sr^a. Judite Franklin Vidal, como representante da União no Conselho de Administração da TERRACAP, à época da ocorrência das irregularidades; III. dar conhecimento, por cópia, à Corregedoria-Geral do Poder Executivo do inteiro teor do Parecer nº 813/07-CF, do Ministério Público de Contas (fls. 563/571), por se tratar de matéria de alta relevância e de freqüente constatação na transação de terrenos doados pelo Estado e que, ao depois, são comercializados sem observância das regras da doação; IV. autorizar o retorno dos autos à 3^a ICE, para as providências pertinentes.”

5. Devidamente cientificados do teor da decisão supra transcrita, com exceção do Sr. José Edmilson Barros de Oliveira Neto (não localizado) e do Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues (falecido), os demais apresentaram suas razões de defesa.

6. Na sequência, a Corte determinou a citação da Sr^a. Judite Franklin Vidal, do Sr. José Edmilson Barros de Oliveira Neto e dos herdeiros do Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues (Decisão nº 4.625/09-CSPM, fls. 914).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



7. Efetuadas as comunicações devidas, a Sr^a. Adeucina Monteiro Canabrava, esposa do responsável falecido, interpôs o Recurso de Reconsideração de fls. 1016/1027.

8. Na Sessão de 16.11.10, o Tribunal exarou a Decisão nº 6.061/10-CSPM (fl. 1034) para considerar o apelo interposto como razões de defesa.

9. Prosseguindo, na Sessão de 9.2.2012, a Corte proferiu a Decisão nº 293/12-CSPM (fl.1262), in verbis:

DECISÃO Nº 293/12 (CSPM)

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, determinou o retorno dos autos ao Corpo Técnico para análise, sem demora, das defesas apresentadas, atentando para o fato de que nas alienações de imóveis havidos por doação ou concessão de uso por parte de entidades beneficentes/sociais, sem fins lucrativos, os respectivos contratos trazem cláusulas específicas sobre a avaliação do(s) imóvel (is) de sorte a indenizar o poder público (Distrito Federal) autor da concessão e/ou da doação com encargo. Impedido de participar do julgamento deste processo o Conselheiro RONALDO COSTA COUTO.”

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INSTRUTIVO:

10. O Corpo Técnico, por meio da Informação nº 124/12, analisou as justificativas apresentadas nos termos seguintes:

“3. Em atendimento às Decisões nºs 4278/2007, de 23/08/2007 (fl. 587), e 4625/2009, de 30/07/2009 (fl. 914), os responsáveis foram regularmente citados e apresentaram defesas conforme sintetizado no demonstrativo abaixo:

RESPONSÁVEIS	CITAÇÃO Nº / DATA RECEBIMENTO	DEFESA
Decisão nº 4278/2007		
Alexandre Gonçalves	21/07 – 3ª ICE 18/10/2007 fl. 601	19/11/2007 fls. 619/630 e anexo de fls. 631/665
Alexis Stepanenko	22/07 – 3ª ICE 28/09/2007 fls. 596/597	11/12/2007 fls. 689/697
Dalmo Alexandre Costa	23/07 – 3ª ICE 20/09/2007 fl. 592	21/12/2007 fls. 699/717 e anexo de fls. 718/789



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



João Bosco Soares	24/07 – 3ª ICE 26/09/2007 fls. 598/599	21/12/2007 fls. 699/717 e anexo de fls. 718/789
Ildeu de Oliveira	25/07 – 3ª ICE 19/09/2007 fl. 590	19/11/2007 fls. 619/630 e anexo de fls. 631/665
José Gomes de Pinheiro Neto	28/07 – 3ª ICE 01/10/2007 fl. 594	28/01/2008 fls. 796/811 e anexo de fls. 812/866
José Abdias Pimenta de Aguiar	29/07 – 3ª ICE 21/09/2007 fl. 593	20/11/2007 fls. 668/681 e Anexo I
Ricardo Lima Espíndola	30/07 – 3ª ICE 24/10/2007 fl. 607	X
Ronaldo Márcio do Valle	31/07 – 3ª ICE 18/10/2007 fl. 600	19/11/2007 fls. 619/630 e anexo de fls. 631/665
Decisão nº 4625/2009		
Judite Franklin Vidal	54/09 – 3ª ICE 01/09/2009 (fls. 923-924)	26/11/2009 fls. 926/935
José Edmilson Barros de Oliveira Neto	55/09 – 3ª ICE 29/09/2009 (fl. 971)	26/10/2010 fls. 975/987 e anexo de fls. 988/1015
José Arnaldo Canabrava Rodrigues (falecido em 27/04/2006, fl. 893)		
Adelcina Monteiro Canabrava (esposa)	56/09 – 3ª ICE 18/10/2010 (fl. 972)	04/11/2010 fls. 1016/1019 e anexo de fls. 1020/1027
José Arnaldo de Pinho Rodrigues (filho)	Decisão nº 4625/2009	11/08/2010 fls. 936/943 e anexo de fls. 944/970
Maria Cristina de Pinho Rodrigues (filha)		
Maria Denise de Pinho Rodrigues Rick (filha)		
Paulo Ernesto de Pinho Rodrigues Canabrava (filho)		
Antônio Humberto de Pinho Rodrigues (filho – falecido em 17/04/2008, fl. 952)		
Humberto Mattoso Rodrigues (neto)		
Adriana Mattoso Rodrigues (neta)		
Débora Mattoso Rodrigues (neta)		

4. Tendo em conta a data da última citação realizada (18/10/2010), verifica-se que todos os responsáveis citados apresentaram defesa de maneira tempestiva. Com relação ao Sr. Ricardo Lima Espíndola, embora regularmente citado, não se manifestou perante a Corte. Em consequência, com fundamento no art. 13, § 3º, da Lei Complementar nº 1/1994, o Tribunal poderá considerá-lo revel para todos os efeitos.

II – DAS ALEGAÇÕES DE DEFESA

5. Inicialmente, com o objetivo de delinear a análise das defesas oferecidas, trazemos à luz que os responsáveis foram citados para



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



apresentarem defesa referente às irregularidades na negociação do imóvel localizado no módulo 56 da quadra 913 do SGAS, notadamente a subavaliação do bem em questão.

a) Dos Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira e Ronaldo Márcio do Valle (fls. 619/630 e anexo de fls. 631/665)

Alexandre Gonçalves	Membro da Diretoria Colegiada que aprovou a venda (Decisões nº 29/1999 - fl. 52 e 144/1999 - fl. 62) e representante da TERRACAP na escritura de compra e venda (fls. 10/11)
Ildeu de Oliveira	Membro da Diretoria Colegiada que aprovou a venda (Decisões nº 29/1999 - fl. 52 e 144/1999 - fl. 62) e representante da TERRACAP na escritura de compra e venda (fls. 10/11)
Ronaldo Márcio do Valle	Representante da TERRACAP na escritura de compra e venda. (fls. 10/11)

*6. Em **II – DO MÉRITO**, parágrafos 01 a 12, fls. 620 a 627, os defendentes apresentam extenso arrazoado, colacionando excertos de lições de doutrinadores, de jurisprudência, de normas, de finalidades estatutárias e da escritura de doação, procurando demonstrar que a “Ação de Revogação de Doação” era, no caso, descabida.*

Análise

7. Conforme anotado no parágrafo 5 desta informação, os responsáveis foram chamados aos autos para apresentarem defesas quanto às irregularidades havidas na negociação do imóvel localizado no módulo 56 da quadra 913 do SGAS, notadamente a subavaliação do bem em questão. Assim, mostram-se impróprias as alegações de defesa ora em exame, pois versam sobre “Ação de Revogação de Doação”, matéria totalmente diversa daquela da citação e não em debate nesta oportunidade, devendo o eg. Plenário considerá-las improcedentes.

*8. Em **DA ALEGADA SUBAVALIAÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO**, parágrafos 13 a 15, fls. 627 a 630, os defendentes alegam, em suma, que:*

i. o que gerou dúvidas e questionamentos por parte do Tribunal de Contas foi o fato, à primeira vista incongruente, de o Laudo nº 6.111/1998 (Doc. nº 12, fl. 665), de 21/12/1998, haver atribuído ao lote o valor de R\$ 1.148.000,00 (um milhão e cento e quarenta e oito mil reais) enquanto que o Laudo nº 334/1998, de 17/02/1998,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



elaborado pelos mesmos avaliadores da TERRACAP, atribuiu ao mesmo imóvel o valor final de R\$ 1.764.500,00 (um milhão, setecentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais);

ii. ocorre que o Laudo nº 334/1998 levou em consideração a área de suporte – área máxima de construção – de 22.500,00 m², enquanto a área de suporte a ser considerada deveria ser a constante do Laudo nº 6.111/1998, de 15.000,00 m², como de fato o foi.

Análise

9. As alegações apresentadas pelos defendentes não encontram respaldo nos fatos e conclusões havidas nestes autos. Senão vejamos.

i. a comissão de tomada de contas especial, em seu Relatório Final de fls. 239 a 251^{}, concluiu que o valor aceitável para a venda do imóvel seria o alcançado pela venda direta do Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA à Paulo Baeta Empreendimentos Imobiliários e Markimob, ou seja, R\$ 1.956.801,41 (fls. 130/132*), e não o indicado no Laudo de Avaliação de Imóveis nº 6111/1998 – R\$ 1.148.000,00 (fl. 97*), o que gerou um prejuízo, à época (19/08/1999 – data da escritura, fl. 13*), de R\$ 742.750,00 (fls. 249/250*);*

ii. esse entendimento foi acolhido pelo Controle Interno, conforme Relatório e Certificado de Auditoria nº 009/2006, fls. 381 a 395, bem como pelo Controle Externo, em pareceres convergentes da Unidade Técnica (Informação nº 11/2007 - 3ª ICE/Divisão de Contas, fls. 546 a 560) e do Ministério Público junto ao TCDF (Parecer nº 813/2007, fls. 563 a 571), Voto do Conselheiro Relator JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS (fls. 572 a 586), e, por fim, pelo eg. Plenário que, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, tendo em conta a instrução e o parecer do Ministério Público, proferiu a Decisão nº 4278/2007 (fl. 587), determinando a citação dos responsáveis para apresentarem defesas quanto às irregularidades havidas na negociação do imóvel.*

10. O questionamento desta Corte de Contas refere-se à diferença observada entre o valor da venda do imóvel à Paulo Baeta/Markimob e aquele recebido pela TERRACAP, constante do Laudo nº 6111/1998, e não a divergências entre os valores constantes dos Laudos nºs 334/1998 e 6111/1998, como querem

^{*} do processo apenso nº 260.034.966/2004



fazer crer os defendentes. Além do mais, deve-se ressaltar que foram esses defendentes os representantes da TERRACAP na Escritura de Compra e Venda em que constava o valor a ser recebido pela Companhia (R\$ 1.159.862,77) e o valor de venda do imóvel pelo CEIVA às duas firmas (R\$ 1.956.801,41), ficando explícito que aquele Instituto auferia uma vantagem, à época, de R\$ 796.938,64. Também não se deve perder de vista que um laudo de avaliação presta-se mais como referência de preço mínimo a ser obtido na alienação, que muitas vezes é ultrapassado, como é praxe nos leilões da própria TERRACAP e, certamente, de conhecimento de seus Diretores. Assim sendo, as alegações de defesa apresentadas mostram-se impróprias à questão em debate, pois se baseiam em uma premissa totalmente equivocada: a de que as dúvidas e os questionamentos do Tribunal se devem a divergências entre os Laudos nºs 334/1998 e 6111/1998, e não enfrentam a questão do prejuízo havido pelo erário em face da transação envolvendo o imóvel localizado no módulo 56 da quadra 913 do SGAS.

11. Diante do exposto, sugerimos ao eg. Plenário considerar improcedentes as alegações de defesa apresentadas, em conjunto, pelos Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira e Ronaldo Márcio do Valle às fls. 619 a 665.

b) Do Sr. José Abdias Pimenta de Aguiar (fls. 668/681 e ANEXO I)

Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisões nº 11/1999 - fl. 53 e 42/1999 - fl. 63)

12. O defendente apresenta às fls. 668 a 681, em resumo, as seguintes alegações de defesa:

i. a Decisão nº 011/1999 – CONAD (ANEXO I, fl. 46), autorizando a alienação do imóvel, acolheu o voto do Conselheiro-Relator, Alexis Stepanenko, que sugeriu a aprovação da proposta contida na Decisão nº 029/1999 da Diretoria Colegiada (ANEXO I, fl. 43); (fl. 669)

ii. na oportunidade não havia qualquer elemento ou ato administrativo que apontasse a existência de indícios de irregularidades, pelo contrário, havia nos autos documentação (ANEXO I, fls. 31 a 43) – requerimento do CEIVA, Parecer Jurídico, Ficha Cadastral do Terreno, Laudo de Avaliação nº 6111/1998 e, finalmente, proposta formulada pelo Relator Alexandre Gonçalves –, que resultou na Decisão nº 029-DIRET, encaminhada ao CONAD para apreciação; (fls. 670 e 671)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



iii. o Parecer Jurídico, após examinado e aprovado pelos Srs. Chefes da Seção de Consultoria e da Divisão Jurídica, passou a ser um ato administrativo, que determinou a vontade final do Conselho; (fl. 671)

iv. o Laudo de avaliação nº 6111/1998, de autoria do avaliador Dalmo Alexandre Costa, também assinado pelo Sr. João Bosco Soares, atribuiu para o terreno o valor final de R\$ 1.148.000,00 (ANEXO I, fls. 37 e 38); (fls. 671 e 672)

v. da ficha de cadastro do terreno, emitida em 02/12/1998, consta uma área do lote de 15.000,00 m² (ANEXO I, fl. 37), e informações de dois processos: o de nº 111.001.277/1998-9, lançado no campo de condições de disponibilidade, com indicação de o imóvel foi doado à Tenda Espírita João Baiano, em 22/05/2004, e o de nº 111.003.871/73, na condição de eliminado, lançado em 01/12/1998 no campo de observação; (fl. 672)

vi. a manutenção das informações do cadastro é de responsabilidade da Seção de Cadastro Imobiliário, conforme estabelece o art. 39 do Regimento Interno da Companhia (ANEXO I, fl. 21 - verso); (fl. 672)

vii. o voto do Relator (ANEXO I, fls. 41 e 42), fundamentado no Laudo de Avaliação nº 6111/1998 e no Parecer Jurídico nº 199/1998-SESUL, foram determinantes para a aprovação da matéria na Diretoria Colegiada e no Conselho de Administração, Decisões nºs 029/1999-DIRET e 011/1999-CONAD, respectivamente; (fls. 672 e 673)

viii. os atos administrativos e informações que constavam do processo 111.001.277/1998, quando da sua apreciação, não indicavam nenhuma irregularidade e/ou desconformidade com as normas legais; o processo retornou pela segunda e última vez ao Conselho de Administração no dia 26/05/1999, visando, tão somente, a apreciação da proposta constante da Decisão nº 144/1999-DIRET (ANEXO I, fl. 56), que foi aprovada, acolhendo o voto do Relator Alexandre Gonçalves (ANEXO I – fls. 54 e 55); (fl. 673)

ix. outros atos administrativos foram adotados no mesmo processo sem o conhecimento da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração: a) despacho, em atendimento à solicitação do Diretor Financeiro (Sr. Dalmo Alexandre Costa), informando que o valor do terreno não havia sofrido alteração e, assim, convalidado o Laudo de Avaliação nº 6111/1998; b) formalização da escritura de compra e venda (ANEXO I – fls. 58 a 60), em 19/08/1999, onde ficou registrado, claramente, que o CEIVA estava alienando o



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



terreno pelo valor de R\$ 1.956.801,41 e pagando à TERRACAP o montante atualizado de R\$ 1.159.862,77; (fl. 674)

x. o outro processo – de nº 111.000.170/1998-6, que seguia rumo diferente, objetivando a revogação da doação – não era de conhecimento do Conselho de Administração, pois em nenhum momento foi submetido à sua apreciação, conforme o Relatório Gerenciamento de Processos e Expedientes – GPE/ Dados de Processos (ANEXO I – fls. 92 a 100) e só tramitou pela Diretoria Colegiada – DIRET em 30/03/2007 (ANEXO I – fl. 92);

xi. ocorreram, ainda, no âmbito da TERRACAP falhas de ordem administrativa que contribuíram para que, durante as fase de instrução e conclusão do processo nº 111.001.277/1998, que concedeu a anuência para alienação do imóvel, não fosse detectado, em tempo hábil, a existência de outro processo de nº 111.000.170/1998, que seguia outro rumo, visando a revogação da doação. Podendo citar: a) falta de controle da SESUL/DIJUR, acarretando a emissão de pareceres dissonantes a respeito da mesma matéria (fls. 31/34, 35, 36, 65/72, 73/74 e 75) e gerando conclusões diferentes para os dois processos; b) demora da SETEN/DIJUR para ajuizar a “Ação de Revogação de Doação” – processo recebido em 16/06/1998 (fl. 75) e ação só ajuizada em 27/10/2000 (fl. 76); e c) não lançamento na ficha de cadastro do terreno de que o imóvel estava “sub judice”, contrariando a Instrução de Serviço nº 001/1998-PRESI, de 20/01/1998, ANEXO I - fl. 101;

xii. após a Decisão 011/1999-CONAD, em 10/03/1999, foram emitidos atos administrativos, sem conhecimento do Conselho de Administração, que propiciavam a revisão das decisões por parte dos Órgão Colegiados. O primeiro, em 19/04/1999, quando o Gerente de Pesquisa e Avaliação (Sr. João Bosco Soares), em atendimento à solicitação do Diretor Financeiro (Sr. Dalmo Alexandre Costa), ANEXO I - fl. 47, informou que o valor do terreno não havia sofrido alteração de valor de mercado e convalidou o Laudo nº 6111/1998, ANEXO I - fl. 48. O segundo, em 19/08/1999, quando três representantes da TERRACAP assinaram a Escritura de Compra e Venda, em que constava, claramente, o valor a ser recebido pela Companhia (R\$ 1.159.862,77) e o valor de venda do imóvel pelo CEIVA às duas firmas (R\$ 1.956.801,41), ficando explícito que aquele Instituto auferia uma vantagem, à época, de R\$ 796.938,64.

Análise



13. *Pareceres técnicos e votos dos relatores são meramente opinativos e não vinculam o juízo do órgão decisor, como quer fazer entender o defendente. Todavia, no caso em exame, os documentos acostados às fls. 31 a 57 do ANEXO I comprovam as alegações por ele apresentadas de que as decisões do Conselho de Administração da TERRACAP, autorizando a alienação do imóvel em questão, se fizeram anteceder dos procedimentos regulares necessários ao caso, quais sejam:*

a) *Parecer Jurídico em resposta a consulta formulada pelo representante legal do Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA, estabelecendo os requisitos para a transferência do imóvel (fls. 31 a 36 do ANEXO I);*

b) *Ficha Cadastral do Terreno (fl. 37 do ANEXO I);*

c) *Laudo de Avaliação nº 6111/1998 (fl. 38 do ANEXO I);*

d) *Proposta à Diretoria Colegiada da TERRACAP, formulada por meio do Voto nº 005/1999 do Relator Alexandre Gonçalves, Presidente da TERRACAP, favorável à alienação do imóvel (fls. 41 e 42 do ANEXO I);*

e) *Decisão nº 029-DIRET, da Diretoria Colegiada da TERRACAP, de 10/02/1999, aprovando a proposta nos termos do Relator e decidindo encaminhar a matéria ao Conselho de Administração da TERRACAP – CONAD para apreciação (fl. 43 do ANEXO I);*

f) *Decisão 011/1999-CONAD, de 10/03/1999, do Conselho de Administração da TERRACAP, aprovando a alienação do imóvel, também, nos termos do voto do Relator (fl. 46 do ANEXO I).*

14. *Restou demonstrado, também, que o Conselho de Administração da TERRACAP não tomou conhecimento – de forma tempestiva e por meio de procedimentos internos regulares – do Processo nº 111.000.170/1998-6, que seguia rumo diferente, objetivando a revogação da doação, pois não foi submetido à sua apreciação, conforme o Relatório Gerenciamento de Processos e Expedientes – GPE / Dados de Processos (fls. 92 a 100 do ANEXO I).*

15. *Quer parecer, ainda, que não chegaram ao conhecimento do CONAD outros atos administrativos, havidos na TERRACAP, que propiciariam a revisão das decisões por parte dos Órgãos Colegiados. Dentre eles, notadamente, a assinatura da Escritura de Compra e Venda, de 19/08/1999, fls. 58 a 60 do ANEXO I), que fez o Centro Integrado de Valorização Humana optar pela venda a favor de Paulo Baeta Empreendimentos Imobiliários Ltda e outra,*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



pelo preço de R\$ 1.956.801,41, e em que se registrou que a Interveniante Anuente, TERRACAP, receberia o valor avaliado atualizado de R\$ 1.159.862,77 pela venda do imóvel. Cumpre lembrar que nesse ato a TERRACAP fora representada pelos então Diretores da Companhia, Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira e Ronaldo Márcio do Valle, conforme anotado na própria escritura de compra e venda.

16. Diante do exposto, sugerimos ao eg. Plenário considerar procedentes as alegações de defesa apresentadas pelo Sr. Josélio Abdias Pimenta de Aguiar à fls. 668/681 e ANEXO I.

c) Do Sr. Alexis Stepanenko (fls. 689/697)

Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisões nº 11/1999 - fl. 53 e 42/1999 - fl. 63)

17. O defendente consigna à fl. 689 que, em função de cardiopatia grave, valer-se-ia do depoimento e da documentação apresentados pelo seu ex-colega Conselheiro Josélio Abdias Pimenta de Aguiar. De fato, a leitura da defesa do Sr. Alexis Stepanenko evidencia que ele apresenta, com pequenas variações na estrutura do texto, alegações de igual teor ao daquelas oferecidas pelo Sr. Josélio Abdias e se fundamenta na documentação constante do ANEXO I, acostada aos autos pelo defendente retrocitado. Releva notar que o próprio Alexis Stepanenko menciona expressamente, ao longo de sua defesa, que faz seus os argumentos e documentos oferecidos pelo ex-colega na defesa de fls. 668/681 e ANEXO.

18. Ante idênticas circunstâncias e alegações de igual teor, entendemos que é aplicável à defesa do Sr. Alexis Stepanenko as considerações e conclusões tidas na análise feita nos parágrafos 12 a 16 desta informação, acerca da defesa do Sr. Josélio Abdias. Dessa forma, sugerimos ao eg. Plenário considerar procedentes as alegações de defesa vista às fls. 689 a 697.

d) Dos Srs. Dalmo Alexandre Costa e João Bosco Soares (fls. 699/717 e anexos de fls. 718/789)

Dalmo Alexandre Costa	Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisão nº 144/1999 - fl. 62) e
	Arquiteto responsável pela elaboração do laudo subavaliado (Laudo nº 6111/1998 - fl. 51)
João Bosco Soares	Engenheiro responsável pela elaboração do laudo subavaliado (Laudo nº 6111/1998 - fl. 51)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



19. Às fls. 699 a 789 os defendentes remetem à Decisão nº 6408/2001 (fl. 341) e apresentam as seguintes alegações de defesa.

20. Quanto ao “subitem III – a.1 valor de avaliação defasado e sem correção monetária, em desrespeito ao item 7.5.5 da NB - 502 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, além de definição errada das áreas suportes de imóveis das amostras, em desobediência à NGB 1/86, quando da elaboração do Laudo 6.111/1998 da Gerência de Pesquisa e Avaliação;”, alegam às fls. 700 a 702, em resumo, que:

i. a versão da norma foi editada em dezembro de 1989, época de inflação descontrolada (1.972,91% naquele ano e 51,5% naquele mês);

ii. a avaliação foi realizada em dezembro de 1998 e naquele ano a inflação foi de 1,66% e 0,33% naquele no mês;

iii. a norma ressalta que “... sempre que o mercado não acompanhar a evolução dos índices econômicos, só será permitida a utilização de elementos atualizados mediante consulta à fonte.”

iv. no presente caso, o valor unitário médio de suporte (R\$ 76,58/m²) estava compatível com os praticados para imóveis semelhantes (Doc. III);

v. o mercado imobiliário não acompanhava a evolução dos índices econômicos em razão da valorização da moeda; não cabia, portanto, naquele ano, a aplicação de qualquer índice de correção monetária;

vi. o valor do imóvel estabelecido na avaliação não se encontrava defasado, uma vez que prescindia de correção monetária e estava compatível com os preços praticados no mercado imobiliário.

Análise

21. As alegações acima apresentam teor similar ao das justificativas oferecidas pela TERRACAP por meio dos Ofícios nºs 120/2002 - PRESI e 191/2002 – PRESI, fls. 345 a 348, ante a determinação constante da Decisão nº 6408/2001. As justificativas foram analisadas às fls. 374 a 375 da Informação nº 65/2002 – 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento e apreciadas pela Corte que, acolhendo as sugestões ofertadas às fls. 379/380, as considerou improcedentes e determinou a instauração de TCE, conforme os termos da Decisão nº 1990/2003 (fl. 404).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



22. A nosso ver, as alegações referentes à correção monetária têm fundamento, pois a inflação em 1998 foi de apenas 1,65%. Assim, embora possa ter contribuído, não foi esse o fator determinante para a diferença de valores observada entre os laudos da TERRACAP e sim os valores de área máxima de construção e preço por m² considerados nas avaliações para efeito de preço de mercado quanto para o valor de venda do imóvel. Dessa forma, tendo em conta que alegações de igual teor já foram analisadas às fls. 374 a 375 da Informação nº 65/2002 – 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento, e que não conseguiram justificar a falha quanto à área suporte adotada para alguns imóveis, descrita nos parágrafos 41 a 44 da Informação nº 38/2001 (fls. 320/321), e foram rejeitadas pela Corte (Decisão nº 1990/2003), e não tendo sido apresentado qualquer fato novo capaz de elidir esse entendimento, deve o eg. Plenário considerar improcedentes as alegações ora em exame.

23. Quanto ao “subitem III – a.2 definição errada das áreas suportes de imóveis das amostras em desobediência a NGB 1/86, quando da elaboração do Laudo 6.111/1998 da Gerência de Pesquisa e Avaliação;”, alegam às fls. 702 a 704, em resumo, que:

i. não houve o erro na definição das áreas de suporte das amostras;

ii. o que se fez no segundo laudo (nº 6.111/1998) foi simplesmente, partindo do primeiro laudo (nº 334/1998), reaplicar a mesma pesquisa sem qualquer alteração, só que sobre a área máxima de construção definida pela norma;

iii. no primeiro laudo de avaliação a área máxima de construção informada na ficha cadastral do imóvel em questão foi de 22.500,00 m², tendo resultado o valor de R\$ 1.764.450,00 e o preço de R\$ 78,42/m² para a área de suporte;

iv. quando da nova avaliação, a Diretoria Técnica, em cumprimento ao contido no item 04 da NGB – 01/1986, fez reparo na taxa máxima de ocupação para 100% da área do imóvel, ou seja, passando a área aproveitável para 15.000,00 m²;

v. por meio de homogeneização, existente no próprio sistema de avaliação, resultou no valor calculado de R\$ 1.147.800,00;

vi. o Laudo de Avaliação da Câmara de Valores Imobiliários – CVI, referente à avaliação pretérita do imóvel em causa, alcançou o valor de R\$ 1.200.000,00, valor este coerente com o do laudo da TERRACAP.



Análise

24. Também neste caso, alegações de igual teor já foram apresentadas pela TERRACAP por meio dos Ofícios nºs 120/2002 - PRESI e 191/2002 - PRESI, fls. 345 a 348, ante a determinação constante da Decisão nº 6408/2001. As justificativas foram analisadas às fls. 375 a 376 da Informação nº 65/2002 - 3ª ICE/Divisão de Acompanhamento e apreciadas pela eg. Corte que, acolhendo as sugestões ofertadas às fls. 379/380, as considerou improcedentes e determinou a instauração de TCE, conforme os termos da Decisão nº 1990/2003.

25. Como afirmado pelo defendente, a Diretoria Técnica, em cumprimento ao contido no item 04 da NGB - 01/1986 fez reparo na taxa máxima de ocupação para 100% da área do imóvel, e deveria a avaliação ter seguido o mesmo critério para os terrenos tomados como amostra. Todavia, na defesa em exame, ele não enfrentou a questão relativa ao fato de ter sido utilizado critérios diferentes, quanto à área máxima de construção, para avaliação do imóvel negociado (100% da área do terreno) e os imóveis que compõem a amostra tomada como referência. Conforme exaustivamente demonstrado nos parágrafos 32 a 53 da Informação nº 38/2001 (fls. 319/324), essa diferença de critério, não justificada, foi determinante para se chegar a um preço de avaliação menor para o imóvel alienado.

26. Quanto ao Laudo de Avaliação da Câmara de Valores Imobiliários - CVI, fls. 731 a 738, verifica-se que foi adotada como área de suporte de construção 100% da área do terreno, ou seja 15.000,00 m², diferentemente dos imóveis tomados como amostra, como se pode ver às fls. 740 a 747. Dessa forma, o valor estimado do terreno no referido laudo mostra-se inadequado, pois se baseou em diferentes critérios de avaliação.

27. Assim, deve o eg. Plenário considerar improcedentes as alegações apresentadas pelos Srs. Dalmo Alexandre Costa e João Bosco Soares (fls. 699/717), quanto à avaliação do imóvel em comento mediante o Laudo nº 6111/1998.

e) Do Sr. José Gomes de Pinheiro Neto (fls. 796/811 e anexos fls. 812/866)

Membro da Diretoria Colegiada que aprovou a venda (Decisões nº 29/1999 - fl. 52 e 144/1999 - fl. 62)

28. Inicialmente, às fls. 797 a 801 o defendente apresenta um histórico dos fatos atinentes à venda do imóvel localizado no Módulo 56 da Quadra 913 da SGAS, em ordem cronológica, que transcrevemos a seguir:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



- 11/09/1998 – Solicitação de anuência para vender o terreno (Doc. 10, fls. 838/839);
- 28/09/1998 – Parecer Jurídico nº 199/1998 - SESUL (Doc. 7, fls. 826/829);
- 21/12/1998 – Laudo de Avaliação nº 6111/1998 (Doc. 9, fl. 835);
- 05/02/1999 – Voto do Diretor Relator (Doc. 16 fls. 854/855);
- 10/02/1999 – Decisão nº 29/1999-DIRET (Doc. 2, fl. 814);
- 10/03/1999 – Decisão nº 11/1999-CONAD (Doc. 4, fl. 818);
- 19/04/1999 – Convalidação do Laudo nº 6111/1998 (Doc. 17, fl. 857);
- 28/04/1999 – Solicitação de declaração de nova destinação do imóvel (Doc. 11, fl. 841);
- 11/05/1999 – Despacho nº 337/1999 – SESUL (Doc. 8, fls. 831/833);
- 21/05/1999 – Voto nº 010/1999 – PRESI (Doc. 19, fls. 865/866);
- 19/05/1999 – Decisão nº 144/1999-DIRET (Doc. 3, fl. 816);
- 26/05/1999 – Decisão nº 042/1999-CONAD (Doc. 5, fl. 821);
- 19/08/1999 – Escritura de Compra e Venda (Doc. 15, fls. 850/852).

29. Após colacionar excertos do Despacho nº 337/1999-SESUL (Doc. 8) e do Voto nº 10/1999-PRESI (Doc. 19), fls. 800 e 803, o defendente apresentou as seguintes argumentações:

i. o parecer jurídico foi submetido ao crivo do Chefe da Seção de Consultoria Jurídica e do titular da Divisão Jurídica da TERRACAP, merecendo a aprovação de ambos;

ii. essas aprovações passaram a vincular as subseqüentes decisões da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração de nºs 144, de 19/05/1999, e 042, de 26/05/1999, respectivamente;

iii. a manutenção dos termos das antigas decisões nºs 29, de 10/02/1999, e 11, de 10/03/1999, da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, respectivamente (Docs. 2 e 4), limitavam o direito da parte e essa é a razão de a



Diretoria e o Conselho de Administração terem alterado a deliberação anterior (Decisões nº 29 e 11);

iv. não foi com base apenas no pleito do CEIVA que se processou tal modificação, foram adotadas as cautelas jurídicas necessárias, tendo os membros daqueles Colegiados agido em total observância ao seu dever de diligência; (fl. 802)

v. quando o administrador age com base em parecer jurídico bem fundamentado, que adota tese juridicamente razoável, em princípio, não pode ser condenado (TCU nº 25.707/82-5); (fls. 802/803)

vi. todos os elementos que constavam no presente autuado, no momento em que proferiram as Decisões nºs 144/1999-DIRET (Doc. 3) e 042/1999-CONAD (Doc. 5), não apresentavam qualquer indício de irregularidade que permitissem aos integrantes desses colegiados desconfiarem da ocorrência de irregularidade; (fl. 803)

Análise

30. Conforme o histórico dos fatos atinentes à venda do imóvel localizado no Módulo 56 da Quadra 913 da SGAS feito no parágrafo 28 desta Informação, a Diretoria Colegiada e o Conselho de Administração da TERRACAP se cercaram dos procedimentos necessários para autorizar a alienação do referido imóvel, quais sejam: i) solicitação do interessado; ii) pareceres jurídicos fundamentados e devidamente aprovados; iii) laudo de avaliação do imóvel feito por órgão competente, e iv) manifestação da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração da TERRACAP, aprovando a venda. Assim, tendo os membros dos referidos colegiados agido com base em decisões, laudo e pareceres fundamentados e razoáveis, não cabe responsabilizá-los, imediatamente, pelo dano advindo da autorização de venda proferida.

31. Sobre a Escritura de Compra e Venda (Doc. 15) o defendente apresenta, fl. 804, as seguintes alegações:

i. após a fase dispositiva (aprovação), sucedeu a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 19/08/1999, que não foi de conhecimento da Diretoria e do Conselho;

ii. ficou registrado nessa escritura que o CEIVA estava alienando o imóvel pelo montante de R\$ 1.956.801,41 e à interveniente seria pago o montante de R\$ 1.159.862,77;



iii. apenas no documento de compra e venda é que se vislumbrava os dois preços e os autos desse procedimento não mais retornaram ao conhecimento dos Órgãos Colegiados;

iv. somente quem representou a Companhia no ato de assinatura do documento é que poderia apurar a discrepância de preços e submeter a matéria à apreciação dos Órgãos Colegiados da TERRACAP.

Análise

32. Também neste caso, cabe razão ao defendente, pois restou demonstrado que a Escritura Pública de Compra e Venda datada de 19/08/1999, não tramitou pelos Órgãos Colegiados da Companhia que, portanto, não tomaram conhecimento de que o CEIVA estava alienando o imóvel pelo montante de R\$ 1.956.801,41 e pagando à interveniente o montante de R\$ 1.159.862,77, o que resultou num ganho de R\$ 796.938,64 àquele Centro, em detrimento da TERRACAP.

33. Por fim, em CONCLUSÃO, o defendente apresenta às fls. 809/810 as seguintes considerações:

i. os membros da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração da TERRACAP, antes de proferirem quaisquer aprovações, se cercaram de todas as cautelas que se fizeram necessárias;

ii. as fundamentações jurídicas passaram, assim, a vincular as Decisões dos Órgãos Colegiados;

iii. o último pronunciamento jurídico da TERRACAP, devidamente aprovado por dois titulares de Órgãos Jurídicos internos da Companhia, foi a origem das alterações das deliberações anteriores da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração;

iv. não foi com base apenas no segundo pleito do CEIVA que se processou a alteração das deliberações da Diretoria e do Conselho;

v. quando o Administrador age com base em parecer jurídico bem fundamentado, adotando tese juridicamente razoável, em princípio, não pode ser condenado;

vi. o parecer jurídico estava bem fundamentado, com conclusões plausíveis e de prudente critério;



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



vii. a responsabilidade do administrador público só pode ser caracterizada quando tiver agido com dolo ou culpa, o que não se verifica no caso;

viii. no momento das decisões não havia indícios de irregularidades;

ix. o signatário na condição de membro da DIRET, não teve conhecimento do ato (assinatura da Escritura de Compra e Venda) que sucedeu as Decisões 144-DIRET e 042-CONAD;

x. o único documento que se poderia verificar a dissonância de preços foi a Escritura Pública de Compra e Venda;

xi. no momento da assinatura da escritura tal discrepância poderia ser reavaliada pelos Órgãos Colegiados da Companhia.

34. A menos da alegação de que as fundamentações jurídicas passaram a vincular as Decisões dos Órgãos Colegiados, as demais considerações feitas pelo defendente merecem acolhimento, uma vez que foram satisfatoriamente demonstradas na defesa em exame. Dessa forma, sugerimos ao eg. Plenário considerar, no todo, procedentes as alegações de defesa apresentadas pelo Sr. José Gomes de Pinheiro Neto, vistas às fls 796 a 811.

f) Da Sra. Judite Franklin Vidal (fls. 926/935)

Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisões nº 11/1999 - fl. 53)

35. De modo semelhante ao Sr. Alexis Stepanenko, a Sra. Judite Franklin Vidal consigna à fl. 926 valer-se do depoimento e da documentação apresentados pelo seu ex-colega Conselheiro Josélio Abdias Pimenta de Aguiar. Também neste caso, a leitura de toda a defesa evidencia que a defendente apresenta com pequenas variações na estrutura do texto, alegações de igual teor ao daquelas oferecidas pelo Sr. Josélio Abdias e se fundamenta na documentação constante do ANEXO I, acostada aos autos por aquele defendente. Importa notar que a própria Judite Franklin Vidal menciona expressamente, ao longo de sua defesa, que faz seus os argumentos e documentos oferecidos pelo ex-colega na defesa de fls. 668/681 e ANEXO.

36. Assim, uma vez que são aplicáveis a este caso as considerações feitas nos parágrafos 12/16 ou 17/18 desta informação, sugerimos ao eg. Plenário considerar procedentes as alegações de defesa apresentadas pela Sra. Judite Franklin Vidal, vistas às fls. 926 a 935.



g) Dos Srs. José Arnaldo de Pinho Rodrigues, Paulo Ernesto de Pinho Rodrigues Canabrava e Humberto Mattoso Rodrigues e das Sras. Maria Cristina de Pinho Rodrigues, Maria Denise de Pinho Rodrigues Rick, Adriana Mattoso Rodrigues (neta) e Débora Mattoso Rodrigues (neta) (fls. 936/943 e anexos de fls. 944/ 970)

Sucessores do Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues - Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisões nº 11/1999 - fl. 53 e 42/1999 - fl. 63)

37. Conforme Certidão de Óbito acostada à fl. 944, o Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues faleceu em 27/04/2006, antes, portanto, da citação determinada pela Decisão nº 4278/2007, de 23/08/2007, fl. 587. De frente igual situação, no âmbito do Processo nº 2.649/2000, o Tribunal proferiu a Decisão nº 4664/2005, dispensando a citação do espólio dos herdeiros/sucessores, haja vista o falecimento dos servidores antes da citação, por ausência de pressuposto de desenvolvimento regular do processo. No entanto, procederemos ao exame de mérito, uma vez que os herdeiros apresentaram defesa em atendimento à Decisão nº 4625/2009, fl. 914.

38. A leitura da defesa de fls. 936 a 943 mostra que ela apresenta o mesmo teor daquela apresentada pelo Sr. José Abdias Pimenta de Aguiar às fls. 668/681, considerada procedente na análise feita nos parágrafos 12 a 16 desta informação. Assim, tendo em conta que o Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues atuou no caso em questão em igualdade de condições do Sr. José Abdias Pimenta de Aguiar, entendemos que são aplicáveis à defesa ora em exame as considerações antes feitas nos parágrafos 12/16 ou 17/18 desta informação e sugerimos ao eg. Plenário considerar procedentes as alegações de defesa vistas às fls. 936 a 943.

h) Do Sr. José Edmilson Barros de Oliveira Neto (fls. 975/987 e anexos de fls. 988 a 1015)

Membro do Conselho de Administração que aprovou a negociação (Decisões nº 11/1999 - fl. 53 e 42/1999 - fl. 63)

39. Em sede preliminar (fls. 976 a 978), o defendente alega que não pode figurar como sujeito passivo desta relação processual, uma vez que sua atuação restringiu-se aos simples atos atribuídos aos membros do Conselho de Administração da TERRACAP e a atividade desenvolvida limitou-se a mera sugestão, pois se trata de ato enunciativo, dependendo de outros atos de caráter decisório. O Requerido em momento algum praticou ato decisório, muito menos de improbidade.



Análise

40. Do próprio excerto colacionado à fl. 976, verifica-se que o Conselho de Administração, órgão de deliberação coletiva, não é responsável apenas pela ORIENTAÇÃO, como ressaltado pelo defendente, mas, também, pelo CONTROLE DA ADMINISTRAÇÃO DA TERRACAP. Vê-se, pois, que as atribuições dos Conselheiros não se restringem a simples orientação e são bem mais amplas do que pretende a defesa. Assim, não procedem as alegações do defendente, sendo necessário o exame de mérito de sua defesa.

41. Em II – NO MÉRITO (fls. 978 a 986), o defendente alega, em síntese, que:

i. o Lote 56, da Quadra 913, do Setor de Grandes Áreas Sudoeste, foi doado à TENDA ESPÍRITA JOÃO BAIANO em 1964;

ii. daí em diante, o único vínculo entre a proprietária e a então NOVACAP seria o encargo da anuência, da destinação do bem e do pagamento do valor atualizado do imóvel, caso fosse posto à venda;

iii. nos termos do art. 2º da Lei nº 6.816/1980, a TERRACAP, sucessora da antiga NOVACAP, tem a função de executar as atividades imobiliárias de interesse do Distrito Federal;

iv. as duas alterações autorizadas pela TERRACAP: a autorização para venda do bem sob o pagamento do valor atualizado do imóvel e a alteração do encargo, que contrariava a legislação local, se mostraram necessárias e inevitáveis;

v. o requerido votou a favor da decisão proposta pelo relator; sobre esse voto de aprovação, o TCDF imputa ao requerido o ato de improbidade administrativa;

vi. na função de Conselheiro da TERRACAP, o requerido verificou que o encargo posto sobre a doação contrariava o interesse do DF e, conseqüentemente, da população, uma vez que, após o advento da CF88 o legislador consagrou como direito e garantia fundamental a função social da propriedade, no mesmo sentido estabelece o Estatuto das Cidades, por meio do art. 39 da Lei nº 10.257/2001;

vii. ao retirar o encargo do contrato o imóvel atendeu sua função social;



viii. o Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA não atendia aos anseios locais e, como o imóvel não mais pertencia à TERRACAP, esta não poderia retomá-lo, mas tão somente autorizar a venda sob o pagamento atualizado do valor do bem;

ix. o valor apresentado pelo Laudo de Avaliação demonstrou o valor justo a ser cobrado pela anuência na venda do imóvel e, daí em diante, não mais caberia à TERRACAP estabelecer os parâmetros para as posteriores revendas;

x. não pode o TCDF aduzir que houve prejuízo ao erário pelo fato de a CEIVA ter revendido o imóvel por um valor superior ao da aquisição;

xi. o Requerido opinou fundamentado em documento fidedigno, elaborado por órgão técnico da TERRACAP;

xii. a mera conduta em desacordo com a lei não configura por si só improbidade administrativa, faz-se necessária a comprovação de má-fé (fls. 984 a 986 – colação acerca de improbidade).

Análise

42. Não encontram fundamento as alegações do defendente de que: i) o encargo constante do termo de doação contrariava a legislação local; ii) o imóvel não mais pertencia à TERRACAP e esta não poderia retomá-lo, mas tão somente autorizar a venda sob o pagamento do valor atualizado do bem; e iii) não pode o TCDF aduzir que houve prejuízo ao erário pelo fato de a CEIVA ter revendido o imóvel por um valor superior ao da aquisição, pelas razões a seguir exposta. O encargo constante do termo de doação restringia o uso do imóvel, mas não afrontava a legislação em vigor; a TERRACAP poderia buscar a revogação da doação, como de fato intentou por meio do Processo nº 111.000.170/1998-6, que tramitou sem o conhecimento do Conselho de Administração; na Escritura Pública de Compra e Venda consta que o CEIVA – entidade sem fins lucrativos, conforme Art. 2º do Estatuto de fl. 635 – estava alienando o imóvel pelo montante de R\$ 1.956.801,41 e pagando à interveniente apenas a quantia de R\$ 1.159.862,77, o que redundou em lucro para o CEIVA e prejuízo para a TERRACAP no valor de R\$ 796.938,64.

43. Tendo em conta que as demais alegações de defesa são procedentes e o entendimento manifestado nesta Informação de que as decisões do Conselho de Administração da TERRACAP, autorizando a alienação do imóvel em questão, se fizeram anteceder dos procedimentos regulares necessários ao caso, sugerimos ao eg. Plenário considerar procedentes as alegações



de defesa apresentadas pelo Sr. José Edmilson Barros de Oliveira Neto, às fls. 975/987.

i) Da Sra. Adalcina Monteiro Canabrava (fls. 1016/1019 e anexos de fls. 1020 a 1027)

44. Embora se denomine RECURSO DE RECONSIDERAÇÃO a peça de fls. 1016-1019 será conhecida como defesa, conforme decidido pelo Tribunal, nos termos do item I da Decisão nº 6061/2010, fl. 1034.

45. A Sra. Adalcina Monteiro Canabrava alega às fls. 1016 a 1019, em resumo, que foi casada com o Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues sob o regime de separação obrigatória de bens, que em 27/04/2006 o marido veio a falecer e que foi excluída como herdeira ou sucessora no processo de inventário dos bens por ele deixados.

46. A documentação acostada aos autos (Certidão de Casamento, fls. 1020/1021; Certidão de Óbito, fl. 1022; e Processo de Arrolamento Sumário, com partilha amigável, dos bens deixados pelo Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues, fls. 1023 a 1027) reputam verdadeiras as alegações apresentadas pela defendente. Vale ressaltar que o casamento se deu sob o regime de separação obrigatória de bens e que o nome da defendente não consta da relação de herdeiros da partilha amigável celebrada entre eles.

47. Não tendo a Sra. Adalcina Monteiro Canabrava recebido qualquer herança deixada pelo Sr. José Arnaldo Canabrava Rodrigues, resta afastada sua obrigação de reparar o eventual dano por ele causado, conforme os termos do § 3º do art. 122 da Lei 8.112/1990. Assim, deve o eg. Plenário considerar procedentes as alegações de defesa ora em exame.

j) Do Sr. Ricardo Lima Espíndola

Membro da Diretoria Colegiada que aprovou a venda (Decisões nº 29/1999 - fl. 52 e 144/1999 - fl. 62)

48. O Sr. Ricardo Lima Espíndola não se manifestou, embora regularmente citado, por meio da Citação nº 30/2007 – 3ª ICE, de 24/10/2007, fl. 607. Assim, deve o Tribunal, nos termos do art. 13, § 3º, da Lei Complementar nº 1/1994, considerá-lo revel para todos os efeitos.

49. A revelia implica, conforme o art. 319 c/c o art. 330 do Código de Processo Civil, julgamento antecipado do processo e presunção de veracidade acerca dos fatos tratados nos autos, o que levaria à imputação de responsabilidade ao Sr. Ricardo Lima Espíndola pelos prejuízos causados à TERRACAP em razão da



anuência para a venda do imóvel localizado no Módulo 56 da Quadra 913 da SGAS, por preço defasado e sem atualização. No entanto, ante o entendimento manifestado nesta Informação (§§ 13/15 e 30/31) de que as decisões da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração da TERRACAP, autorizando a alienação do imóvel em questão, se fizeram anteceder dos procedimentos regulares necessários ao caso e que esses Conselhos não tomaram conhecimento prévio dos termos da Escritura de Compra e Venda, que evidenciava um prejuízo ao erário no valor de R\$ 796.938,64, à época, não cabe a mencionada responsabilização.

50. Diante disso, sugerimos ao eg. Plenário considerar revel o Sr. Ricardo Lima Espíndola, por não ter atendido ao chamado da Corte determinado pela Decisão nº 4278/2007, item II, sem, todavia, imputar-lhe responsabilidade pelo prejuízo em debate nesta Informação.

IV – Das Conclusões

51. As defesas apresentadas e os elementos de convicção existentes nos autos permitem as seguintes conclusões:

i. no Laudo de Avaliação nº 6111/1998 foram utilizados critérios diferentes, não justificados, quanto à área máxima de construção/área suporte, para avaliação do imóvel negociado e os imóveis que compuseram a amostra tomada como referência, o que redundou em um valor menor para o imóvel avaliado;

ii. os responsáveis pela elaboração do referido laudo foram o Arquiteto Dalmo Alexandre Costa e o Engenheiro João Bosco Soares, que apresentaram a defesa às fls. 699/717, tidas como improcedentes na análise feita nesta Informação;

iii. as decisões da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração da TERRACAP, autorizando a alienação do imóvel localizado no Módulo 56 da Quadra 913 da SGAS, foram precedidas de laudo e pareceres fundamentados e razoáveis à negociação;

iv. ocorreram no âmbito da TERRACAP fatos que não foram levados ao conhecimento do Conselho de Administração, dentre os quais podemos citar: a) o Processo nº 111.000.170/1998-6, que seguia rumo diferente ao da alienação do imóvel, só tramitou pela Diretoria Colegiada – DIRET em 30/03/2007 (ANEXO I – fls. 92); b) formalização da escritura de compra e venda (ANEXO I – fls. 58 a 60), em 19/08/1999, onde ficou registrado, claramente, que o CEIVA estava alienando o terreno pelo valor de R\$ 1.956.801,41 e



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



pagando à TERRACAP o montante atualizado de R\$ 1.159.862,77 (fl. 674), ficando explícito que aquele Instituto, entidade sem fins lucrativos, auferia uma vantagem, à época, de R\$ 796.938,64, em prejuízo ao erário;

v. tomaram ciência do despropósito acima apontado os Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira e Ronaldo Márcio do Valle, que não o levaram ao conhecimento da Diretoria Colegiada e/ou do Conselho de Administração da Companhia e assinaram a escritura como representantes da TERRACAP, assumindo assim a responsabilidade pelo prejuízo decorrente de tal ato.

52. Ante as defesas apresentadas e os elementos existentes nos autos, manifestamos o entendimento de que o prejuízo apurado deve ser imputado, de forma solidária, aos responsáveis pela elaboração do Laudo de Avaliação nº 6111/1998 (Srs. Dalmo Alexandre Costa e João Bosco Soares) e aos representantes da TERRACAP (Srs. Alexandre Gonçalves, Ildeu de Oliveira e Ronaldo Márcio do Valle), signatários da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel em questão. O prejuízo original, em 19/08/1999, no valor de R\$ 796.938,64 (setecentos e noventa e seis mil, novecentos e trinta e oito reais e sessenta e quatro centavos), atualizado para 2012, soma R\$ 1.832.543,01 (um milhão, oitocentos e trinta e dois mil, quinhentos e quarenta e três reais e um centavo), fl. 1264.”.

11. Concluindo, o Corpo Técnico sugere ao Tribunal:

“I. tomar conhecimento das defesas vistas:

a) às fls. 668/681 e ANEXO I; 689/697; 796/811 e anexos de fls. 812/866; 926/935; 936/943 e anexos de fls. 944/970; 975/987 e anexos de fls. 988/1015; 1016/1019 e anexos de fls. 1020/1027 para, no mérito, considerá-las procedentes;

b) às fls. 619/630 e anexos de fls. 631/665; 699/717 e anexos de fls. 718/789 para, no mérito, considerá-las improcedentes;

II. nos termos do art. 13, § 3º, da Lei Complementar nº 1/1994, considerar revel o Sr. nominado no parágrafo 50 da Informação, por não ter atendido ao chamado da Corte determinado pela Decisão nº 4278/2007, item II, sem, todavia, imputar-lhe responsabilidade;

III. em conseqüência, nos termos do artigo 13, § 1º, do referido normativo, cientificar os Srs. nominados no parágrafo 52 da Informação para, no prazo de 30 (trinta) dias, recolherem o débito solidário que lhes fora imputado nos autos, no valor de R\$



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



1.832.543,01 (um milhão, oitocentos e trinta e dois mil, quinhentos e quarenta e três reais e um centavo), atualizado para 2012;

IV. autorizar a devolução dos autos à Secretaria de Contas para as providências de estilo.”

MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO:

12. O Ministério Público, por meio do Parecer nº 1205/12, da lavra da Procuradora CLÁUDIA FERNANDA DE OLIVEIRA PEREIRA (fls. 1291/1297), aquiesce às conclusões do estimado Corpo Técnico, sugerindo, como adendo, a autorização para cobrança judicial do débito, caso não seja recolhido no prazo de 30 (trinta) dias.

É o Relatório.

DIGITALIZADO



VOTO

13. Cuidam os autos da Tomada de Contas Especial instaurada para apurar responsabilidades pela ocorrência de prejuízos na venda de imóvel, por preço desatualizado, localizado no Módulo 56, da Quadra 913 da SGAS.

14. Certo de que a questão tratada nos autos envolve a imputação de débito de grande monta aos responsáveis, entende-se que, preliminarmente à análise, cabe recordar melhor os fatos.

Histórico de doação e utilização do terreno

15. A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, por meio de Escritura Pública de Doação (fls. 194/195, retificada pela de fls. 197/198), doou, em 27.10.1964, o imóvel situado no Módulo nº 56 da quadra 913 do Setor das Grandes Áreas Sul – SGAS, com área total de 15.000,00 m², à Sociedade Civil Tenda Espírita João Baiano, com a destinação reservada à instalação de templo, creche, escola para velhice e menores desamparados.

16. Determina a Escritura que a sociedade civil deveria construir, em um prazo máximo de dois anos e dois meses, a sede de suas atividades. Outrossim, na hipótese de transformação ou dissolução da donatária sem o expreso consentimento do Conselho de Administração da NOVACAP, ficaria o terreno revertido à doadora, sem qualquer indenização ou direito de retenção por parte da donatária.

17. Rege ainda a Escritura que a alienação do imóvel a terceiros estaria condicionada ao cumprimento das seguintes exigências:

- a) prévia anuência da doadora;
- b) utilização do terreno pela adquirente conforme destinação a ele estabelecida;
- c) pagamento à doadora do valor atualizado do terreno doado.

18. Destaca-se inicialmente que, em descumprimento ao que previa o Instrumento Público, a Tenda Espírita João Baiano transformou-se, sem autorização do Conselho de Administração da TERRACAP, em Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA, com alteração dos objetivos estatutários, além de não construir as instalações previstas no prazo



estipulado e/ou mantê-las em funcionamento.

19. Conforme relatório de inspeção, realizada pela Gerência de Fiscalização da TERRACAP (GEFIS), constatou-se que, em 20.4.1998, a pequena construção que existia no imóvel era precária e estava desocupada, sendo que no local residia apenas o vigia da área.

20. Considerando o não cumprimento das cláusulas contratuais, a Diretoria de Operações Imobiliárias da TERRACAP (DIOPI) propôs, em 6.5.1998, o cancelamento da doação, com retorno do imóvel ao patrimônio da Companhia, para posterior comercialização em licitação pública. A proposta foi acolhida pelo setor jurídico da entidade (fls. 216/226).

21. Em 27.10.2000 foi proposta a Ação de Revogação de Doação c/c/ Cancelamento de Registro/Matrícula e Restituição da Área Doada (Processo nº 2000.01.1.078763-8). Porém, nessa data, o imóvel já havia sido alienado pela sociedade civil às empresas Paulo Baeta e Markimob (fls. 275/291), o que gerou a desistência da referida lide.

Alienação do imóvel

22. Ciente das exigências constantes da Escritura Pública, o CEIVA solicitou à TERRACAP, por meio do expediente de fls. 45/46, de 11.9.1998, a anuência da entidade para alienação do imóvel.

23. A sociedade civil destacou no documento a pretensão de utilizar o produto da alienação do imóvel para "construção de complexo de escola profissionalizante em outro imóvel de propriedade da CEIVA". Ao final, solicitou à entidade que informasse quais providências deveriam ser observadas para a consecução da operação pretendida.

24. A TERRACAP, por meio do Parecer nº 199/98-SESUL (fls. 47/50), de 14.10.1998, respondeu ao questionamento do CEIVA nos seguintes termos:

“O terreno objeto dos autos foi doado, conforme já explicitado, pela antecessora NOVACAP à entidade interessada, devendo a mesma cumprir o estabelecido na Escritura de Doação, cuja cópia foi juntada ao processo.

*Desta forma, **aceitou a donatária a doação em questão nos exatos termos, cláusulas e condições previstos na referida Escritura, obrigando-se a cumpri-la fielmente.***



Assim sendo, para que seja possível efetivar a pretendida transferência devem ser cumpridos os requisitos necessários para atingir tal fim, os quais se encontram dispostos na Escritura de doação, no trecho abaixo transcrito:

“... como seu que fica sendo, dentro da destinação para ele estabelecida, ficando desde já proibida a alienação, locação e empréstimo, senão o previsto, sob pena de revogação da doação ora feita. E, na hipótese de vendê-lo, para a mesma destinação, após a anuência da outorgante doadora, pagar à mesma outorgante doadora o valor atualizado do terreno doado”.

*Analizando-se o supratranscrito trecho fica claro que para a efetivação do pretendido pela entidade interessada **devem ser cumpridos três requisitos, ou seja, o terreno ao ser alienado, deverá ser utilizado para a mesma destinação, deve existir a anuência da outorgante doadora, que no presente caso é a TERRACAP, uma vez que esta é a sucessora legal da NOVACAP, e, por fim, deve a entidade beneficiada com a doação pagar à doadora o valor atualizado do terreno.***

No que se refere ao terceiro requisito é importante salientar que este procura evitar um locupletamento por parte da donatária, a qual, ao ser beneficiada com um bem sem ter tido qualquer ônus, não poderá pretender alienar o referido bem recebendo o valor do mesmo, o que caracterizaria um duplo benefício.” (grifei).

25. Em sequência, após o alerta à sociedade civil de que o valor auferido com a venda do imóvel deveria ser totalmente revertido em benefício da TERRACAP, procedeu-se à avaliação do imóvel, para viabilizar a alienação pretendida.

Avaliação do imóvel e prejuízo ao erário distrital

26. Inicialmente, destaca-se que houve, no bojo do Processo Administrativo que desencadeou a supracitada Ação de Revogação, a elaboração do Laudo de Avaliação de Imóvel nº 334/98 (fls. 201/202), que concluiu pelo valor final de R\$1.764.500,00 (um milhão, setecentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais) na data de 17.2.1998. O valor foi convalidado por “mais 90 dias” em 12.11.1998, conforme Despacho nº 736/98 (fls. 257/258), tendo validade até 12.2.1999.

27. Posteriormente, após o requerimento de alienação realizado pelo CEIVA, a TERRACAP procedeu à nova avaliação, que, neste segundo momento, concluiu pelo valor total de R\$1.148.000,00, na data de 21.12.1998, conforme Laudo de Avaliação de Imóvel nº 6111/98 (fl. 51). Nota-se que o órgão jurisdicionado emitiu dois laudos, com validade no



mesmo período, e com diferença de R\$616.500,00 (seiscentos e dezesseis mil e quinhentos reais).

28. Por fim, o imóvel foi alienado, em 19.8.1999, pelo montante de R\$ 1.956.801,41 (um milhão, novecentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e um reais e quarenta e um centavos), conforme Escritura Pública de Compra e Venda de fls. 10/12, o que confirmou a validade e proximidade de valores do primeiro laudo.

29. Contudo, em contrariedade ao que determina a Escritura de doação, o CEIVA repassou à TERRACAP apenas parte do valor auferido com a alienação do imóvel, tomando para si a diferença de R\$796.938,64 (setecentos e noventa e seis mil, novecentos e trinta e oito reais e sessenta e quatro centavos).

30. A existência dos dois laudos de avaliação em períodos concomitantes e com valores distintos, bem como a forma elaboração dos estudos pela TERRACAP já foi amplamente abordada pelo Corpo Técnico desta Corte na bem lançada Informação nº 38/01 (fls. 313/327), que concluiu pelo prejuízo no montante supracitado.

Destinação do imóvel

31. Em relação à destinação do imóvel, não há irregularidade na venda realizada, uma vez que os terrenos da SGAS tiveram sua destinação ampliada pela Norma de Gabarito – NGB 01/86.

Fase atual

32. Nota-se que, em princípio, o prejuízo aos cofres distritais é indiscutível. O CEIVA recebeu, pelo imóvel, quantia superior à que repassou ao órgão jurisdicionado, em contrariedade ao disposto na Escritura Pública de Doação, que previa o repasse integral do valor em caso de alienação. Tal fato só foi possível em razão de Laudo de Avaliação com valor subestimado, realizado em contrariedade às normas de regência, o que gerou as citações anteriores, no bojo desta TCE.

33. O momento processual é de análise das defesas apresentadas em razão das decisões nºs 4.278/07-APM e 4.625/09-APM.

34. O Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA é entidade de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.535.369/0001-07. Sua sede seria no imóvel objeto dos autos e é representada legalmente por



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



seu Presidente SALOMÃO HERCULANO SZERVINSK, inscrito no CPF sob o nº 000.332.861-91. Ocorre que inobstante ser a maior beneficiada com a suposta irregularidade **não foi chamada a se manifestar nos autos**. Tal medida se impõe a fim de proporcionar o exercício pleno do contraditório e da ampla defesa a todas as partes que possam ser alcançadas pela decisão que vier a ser adotada por esta Corte. Caso semelhante ocorreu no exame do Processo nº 625/02, em que o Tribunal adotou a Decisão nº 612/02-CPM¹.

Pelo exposto, VOTO no sentido de que o Tribunal:

I. tome conhecimento das defesas vistas:

a) às fls. 668/681 e ANEXO I; 689/697; 796/811 e anexos de fls. 812/866; 926/935; 936/943 e anexos de fls. 944/970; 975/987 e anexos de fls. 988/1015; 1016/1019 e anexos de fls. 1020/1027;

b) às fls. 619/630 e anexos de fls. 631/665; 699/717 e anexos de fls. 718/789;

II. considere, nos termos do art. 13, §3º, da Lei Complementar nº 1/1994, revel o Sr. Ricardo Lima Espindola, por não ter atendido ao chamado da Corte determinado pela Decisão nº 4278/2007, item II;

III. determine, com fulcro no art. 13, inciso II, da Lei Complementar nº 1/1994, a citação do Centro Integrado de Valorização Humana – CEIVA, entidade de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.535.369/0001-07, na pessoa de seu representante legal, para, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar alegações de defesa em função das

¹ “O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, com o qual concorda a Revisora, Conselheira ANILCÉIA MACHADO, decidiu: I. tomar conhecimento dos documentos de fls. 1678/1700, bem como do Anexo IX; II. **sobrestar o exame de mérito da peça acostada às fls. 1678/1689 e Anexo I, para o momento processual seguinte**; III. **determinar, com fulcro no art. 13, inciso II, da Lei Complementar nº 1/1994, a citação da empresa Santa Bárbara Engenharia Ltda., na pessoa de seu representante legal, para que, no prazo de 30 (trinta) dias, apresente alegações de defesa ou, se preferir, desde logo, recolha à NOVACAP o montante de R\$ 829.284,10 (oitocentos e vinte e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dez centavos), no exercício de 2006, a ser atualizado na data do efetivo recolhimento, nos termos da Lei Complementar nº 435/2001, em função do prejuízo resultante da inclusão indevida de serviços nos Termos Aditivos "C" e "E" ao Contrato nº 501/2003**; IV. autorizar o retorno dos autos à Secretaria de Contas, para adoção das providências de sua alçada. Deixaram de atuar nos autos os Conselheiros RONALDO COSTA COUTO e INÁCIO MAGALHÃES FILHO, este, por força do art. 134, inciso II, do CPC.” (grifei).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO CONSELHEIRO JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS



irregularidades havidas na negociação do imóvel localizado no módulo 56 da quadra 913 do SGAS;

IV. sobresteja no exame de mérito até ulterior deliberação do Tribunal;

V. autorize o retorno dos autos à Secretaria de Contas para as providências de sua alçada.

Sala das Sessões, 25 de novembro de 2014.

JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS
Conselheiro – Relator

Distribuição de cópias antecipadas (RI/TCDF, art. 54, II).

DIGITIZADO