



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA S.A. - HOLDING

Presidência
Consultoria Jurídica

Exmo. Senhor

INÁCIO MAGALHÃES FILHO

Conselheiro-Relator do Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF

Nesta

Processo: 00600-00004401/2021-01-e

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA – CEB já devidamente qualificada nos autos da Representação protocolada pelo Deputado Distrital Chico Vigilante, vem, por seu advogado, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se sobre a Decisão nº 2326/2022 e requerer o que se segue:

Trata-se, em síntese, de representação em face da Companhia Energética de Brasília – CEB apontando possíveis irregularidades na celebração de contrato de locação realizado pela Companhia Energética de Brasília – CEB com a empresa Ipê Amarelo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Conforme Decisão nº 2326/2022 relatada pelo Exmo. Conselheiro, a Companhia foi intimada no prazo de 30 (dias) dias, *in verbis*:

"a) em relação à locação do imóvel situado no lote C, Área de Serviços Públicos, Setor de Indústrias e Abastecimento – SAI, Brasília-DF: i) justifique o valor cobrado de R\$ 255.909,05 para a locação da totalidade do imóvel para a Neoenergia em detrimento do montante mensal de R\$ 284.877,54 previsto na minuta de contrato de locação inserta no Anexo 11 do edital do leilão de desestatização da CEB Distribuição S.A.; ii) considerando que o prazo de vigência do contrato de locação constante do Anexo D do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças era de 12 (doze) meses, a contar de 02.03.2021, informe as medidas adotadas em relação à eventual prorrogação do ajuste e à adequação do valor do aluguel aos referenciais de mercado; iii) disponibilize cópia digital do processo administrativo que resultou na contratação da empresa

Aventag Engenharia de Avaliação e Representações para a realização do laudo de avaliação do valor de aluguel do imóvel, preferencialmente via link de acesso externo para o endereço eletrônico segem.gab@tc.df.gov.br; b) informar a esta Corte sobre a existência ou não de imóvel próprio da Companhia que pudesse ser utilizado em detrimento da locação objeto do Contrato n.º 010/2021- CJU/CEB, apresentando documentação comprobatória;"

Neste sentido, em atendimento a r. Decisão supramencionada, a Companhia Energética de Brasília elaborou robusta Nota Técnica (em anexo) explicitando todos as informações solicitadas por este E. Tribunal de Contas.

Há de se ressaltar que a Nota Técnica foi embasada através de vasta documentação e diligências internas nas quais visam o melhor atendimento da r. Decisão.

De maneira sucinta, observa-se que, quanto ao atendimento do **SUBITEM I, DA ALÍNEA 'A' DO ITEM II** da r. Decisão, a Nota Técnica bem explana que a Neoenergia não ocupou e não ocupa 100% do imóvel da CEB situado no SAI e, assim, houve simples abatimento de valores proporcionais a área ocupada, justificando a diferença do valor de locação do imóvel do SIA de R\$ 255.909,05 para o R\$ 284.877,54, diferença essa decorrente do compartilhamento do espaço e estruturas do imóvel pelas empresas CEB e Neoenergia.

Quanto ao **SUBITEM II, DA ALÍNEA 'A' DO ITEM II** da r. Decisão, ambas as empresas acertaram a renovação do prazo de locação por mais 10 (dez) meses, com termo final para 02.01.2023, com reajuste do valor de aluguel do imóvel pelo Índice Geral de Preços de Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, IGP-M/FGV acumulado de nov/20 a fev/22 (25,04%), resultando, assim, na atualização do valor locatício para R\$ 319.991,29.

Quanto ao **SUBITEM III, DA ALÍNEA 'A' DO ITEM II** da r. Decisão, verificou-se que o processo de contratação da empresa Avateng para elaboração do Laudo muito provavelmente foi realizado de forma direta, via e-mail, pela CEB Distribuição S.A. (controlada atualmente pela Neoenergia) portanto, aparentemente fora do Sistema Eletrônico de Informações - SEI. Nesse contexto, a Companhia Energética de Brasília, em atendimento a r. Decisão n.º 2326/2022 do TCDF, anexa aos autos toda a documentação em posse sob essa contratação, conforme justificado pela Nota Técnica, registrando, posto que importante, tratar-se de contratação realizada pela CEB Distribuição S.A., que apesar de à época ser subsidiária da CEB Holding, assim como toda empresa, de forma independente, realizava suas contratações. Ademais, em diligências complementares junto a Avateng, resta demonstrado que a locação do imóvel nos termos aperfeiçoados não se revelou qualquer prejuízo ao erário.

Por fim, quanto a **ALÍNEA 'B' DO ITEM II** da r. Decisão, cumpre asseverar que a Companhia Energética de Brasília - CEB não possui na sua base de ativos imobilizados imóvel que possa alojar as unidades administrativas e de governança do Grupo CEB.

Ademais, cabe reiterar novamente que o valor do aluguel do imóvel em tela levou em consideração o decidido no processo de privatização modulado pelo BNDES e ANEEL. Logo, não caberia à CEB impor outro valor, como pretendeu o ilustre Deputado Distrital, nem mesmo obter ganhos de locação, enquanto a finalidade nesse momento é uma transição, ou seja, uma ocupação para Distribuidora de Energia Elétrica, agora privatizada.

Portanto, em que pese a Nota Técnica N.º 4/2021 - CEB-H/PR (91215229) já ter aclarado a estratégia da Administração da CEB-H na definição do valor de locação do imóvel para o processo de leilão da distribuidora, reitera-se que o valor constante no Anexo 11 do Edital n.º 01/2020-CEB-D, na ordem de R\$ 284.877,54, foi definido com base na aplicação da metodologia de remuneração de capital investido aplicados nas Revisões Tarifárias Periódicas das concessionárias de distribuição de energia elétrica, cuja a remuneração é definida entre o produto do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC = 12,26% a.a.) e o capital investido (VBR), mantendo, assim, o mesmo nível de receita para a CEB Holding.

Como se não bastasse, há de salientar das peculiaridades do local do imóvel. O terreno em questão obedece aos critérios previstos na Lei Complementar nº 948 de 2019, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS). Na referida Lei, é descrito o conjunto de atividades que podem ser desenvolvidas no interior do lote. No caso em tela, o terreno caracteriza-se por lote voltado a abrigar atividades de natureza institucional pública (conforme o logradouro, Área de Serviços Públicos).

Assim, observa-se que a CEB se encontra atrelada a LUOS e não tem margem para estipular valores de aluguel distintos do já pactuado, visto que o lote é específico para a utilização de atividade essencialmente pública, como ocorre atualmente nas atividades da locatária Distribuidora de NEOENERGIA. Logo, o terreno não pode ser observado por simples avaliação imobiliária, visto que a atividade desempenhada no local não encontra guarida no mercado de imóveis.

Por fim, vale destacar que o imóvel da OI S.A. (152.000 m²) possui dimensão análoga a do terreno da CEB-H, com condições estruturais infinitamente melhores do que a do imóvel da CEB-H, pois, contempla áreas para auditório, salas de reuniões, blocos administrativos, edificação com pavimentos, todas em totais condições de uso e ocupação.

Importante frisar ainda que ao se considerar a utilização de um percentual de 0,35% a 0,45% sobre o valor da propriedade da OI. SA., percentual este usualmente aplicado para calcular o valor de aluguel dos imóveis, verifica-se que a propriedade tem potencial locatício na ordem de R\$ 350 mil reais a R\$ 450 mil reais. Observa-se, assim, que esse valor se encontra próximo do valor definido no edital do Leilão da CEB-D (R\$ 284 mil) para locação do imóvel de propriedade da CEB-H.

Desta maneira, resta claro que a empresa Avateng, além de não ter sido contratado para definição do valor locatício do imóvel da CEB-H para o Leilão da CEB-D, se equivocou em não considerar na sua avaliação o imóvel da OI S.A., tendo em vista as similitudes dos imóveis.

Logo, o laudo da Avateng utilizou premissas equivocadas conceituais não aderentes aos valores praticados pelo mercado imobiliário.

Diante do exposto, sendo atendido integralmente todas as solicitações de esclarecimentos constantes na Decisão nº 2326/2022 desde E. Tribunal de Contas do Distrito Federal, requer a improcedência da presente Representação e o consequente arquivamento dos autos.

Nestes termos,
Espera deferimento.

Brasília/DF, 09 de agosto de 2022.

Thiago Palaro Di Pietro
Consultor Jurídico da CEB
OAB/DF 36.421



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO PALARO DI PIETRO - Matr.0005652-9, Consultor(a) Jurídico(a)**, em 09/08/2022, às 19:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **92955723** código CRC= **60C28B62**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SGAN Quadra 601, Bloco H, Edifício ÍON Escritórios Eficientes - Bairro Asa Norte - CEP 70830-010 - DF