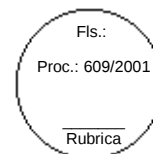




TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

**Informação nº 165/2007 – 3ª ICE**

Brasília (DF), 27 de agosto de 2007.

Processo nº : 609/2001 (sete volumes e quatro anexos).**Jurisdicionada** : Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.**Assunto** : Inspeção.**Valor envolvido** : R\$ 3.600.000,00.**Prejuízo identificado** : R\$ 2.905.459,68 em 25.10.99.

Ementa : Desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte em 1999 pela TERRACAP. Prejuízo. Diligência e Audiência. Razões de justificativa improcedentes. Laudos irregulares. Ratificação das sugestões da instrução.

Senhor Conselheiro-Relator,

Os presentes autos examinam a desapropriação do Lote 05 do Setor de Postos e Motéis Norte – SPM/N, de propriedade da empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda, pelo valor de R\$ 3.600.000,00, mediante dação de imóveis em pagamento pela TERRACAP, em 1999. Foi constatado um prejuízo de R\$ 2.905.459,68 decorrente de laudo de avaliação impróprio.

2. A despeito de concordar com as sugestões da Informação nº 32/2007, considero pertinente expender alguns comentários acerca da referida transação, considerando os novos achados dos autos.

3. A indenização para o lote em comento foi estimada por laudo da GEPEA/TERRACAP de 08.05.99 (fl. 29), que lhe atribuiu o valor de R\$ 3.600.000,00, baseado, primordialmente, na sua inserção em área que permite a exploração de postos e motéis.

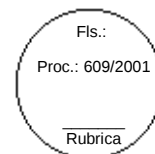
4. Apesar da aludida técnica empregada na confecção do laudo, observou-se, nos procedimentos internos da TERRACAP, a forte tentativa de justificar o valor encontrado, eis que, pouco mais de um mês após sua elaboração, foi juntada aos autos guia falsa de DAR de IPTU referente a 1999¹ (fl. 63), onde constava, em vez da base de cálculo correta de R\$ 364.700,00 (fl. 268), o valor dez vezes superior de R\$ 3.647.000,00, ou seja, da ordem do apontado pela GEPEA.

5. O processo da TERRACAP seguiu com múltiplas referências a tal documento falsificado, sendo que o responsável pelos laudos avaliatórios, João Bosco Soares, afirmou, diante de questionamentos do Conselho de Administração: "(...) a Secretaria de Fazenda certamente observa a destinação do imóvel para

¹Em 30.06.99, por Ronaldo Márcio do Valle, Chefe da DIJUR



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL



calcular a base de cálculo do IPTU, se assim não fosse, seria despidiendo constar o endereço do imóvel, bem como dados sobre a área como pode se verificar dos DARF's de pagamento, anexados.”² (fl. 113). Posteriormente, essa afirmação teve a anuência do então presidente, Alexandre Gonçalves (fl. 145).

6. O dono da empresa proprietária do lote, Marcos Pereira Lombardi, que, obrigatoriamente, deveria ter ciência do valor correto do IPTU como responsável pelo tributo em 1999, também se aproveitou do documento simulado na tentativa de elevar ainda mais o valor indenizatório proposto em contestação de 14.07.99 (fls. 73/77). No entanto, no mesmo mês, firmou termo de transação acordando o valor indenizatório R\$ 3.600.000,00, mediante dação em pagamento de imóveis avaliados pela TERRACAP em R\$ 3.591.800,00, e pagamento em dinheiro de R\$ 8.200,00 (fls. 1209/1215).

7. Com a atuação do Tribunal, a TERRACAP foi instada a promover a elaboração de novos laudos pela Comissão de Valores Imobiliários - CVI e pela Caixa Econômica Federal – CEF, para todos os terrenos envolvidos na transação (Decisão 8060/2001, fl. 408), as quais estimaram valores próximos ao do laudo da GEPEA para o Lote 5 do SPM/N, respectivamente R\$ 3.602.600,00 (fl. 561) e R\$ 3.200.000,00 (fl. 497). Entretanto, o Corpo Técnico constatou que foi considerado o ano-base de 2001, posterior à data da desapropriação, o que levou o Tribunal a rejeitar tais levantamentos comprobatórios e a determinar a realização de novas avaliações (Decisão nº 8060/01, fl. 408).

8. A CVI, então, elaborou novos laudos, tendo como base o ano de 1999, e apontou o valor de R\$ 3.680.300,00 para o Lote 5 do SPM/N (Anexo II, fl. 126). Esse valor, além de superar o valor estimado pela GEPEA, ultrapassou também a estimativa do primeiro laudo daquela entidade com referência em 2001. A CEF, por sua vez, alegou a impossibilidade em se elaborar laudos com ano-base 1999 (fls. 711/713).

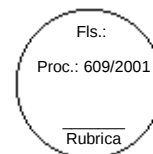
9. Nesse ínterim, o Corpo Técnico apontou valores venais de lotes vizinhos no mesmo setor SPM/N, referentes a transações registradas pela Secretaria de Fazenda mediante arrecadação de ITBI, e obteve o valor médio de R\$ 480.000,00 para terrenos de características assemelhadas ao lote em comento. Constatou ainda que o Lote 4, também de propriedade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda, foi transacionado em 12.06.97 pelo valor de R\$ 400.000,00, e concluiu que o Lote 5 foi desapropriado pela TERRACAP por 7,5 vezes o valor médio das transações de lotes semelhantes. (fls. 870/871).

10. Nesse ponto é interessante observar as alegações de João Bosco Soares, responsável pelo laudo da GEPEA, acerca do levantamento do Corpo Técnico: *“Para demonstrar a inconsistência dos dados registrados e prestados por aquela Secretaria, incluímos a coluna relativa ao IPTU. Os negócios foram todos feitos próximos ao valor da tributação e, o Órgão Instrutivo usou estes elementos para fazer seus cálculos. Portanto, repetimos que, em sã consciência, ninguém*

² Despacho nº 759/99-GEPEA:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL



venderia seu imóvel a preço da tabela de tributação de IPTU e, ainda se insiste em utilizar estes números como base destes cálculos.” (fl. 975)

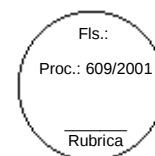
11. Ora, ao avaliar o lote desapropriado, o referido gerente utilizou-se da afirmativa de que a Secretaria de Fazenda norteia-se pela destinação do setor, para, em um segundo momento, afirmar que os valores utilizados como base de cálculo do IPTU não se prestam a estimar os imóveis.

12. É oportuno observar que a TERRACAP, ao promover dações de terrenos em pagamento, regularmente os estima bastante próximos aos valores de tributação de IPTU, senão menores. Como exemplo, na presente desapropriação, dois dos quatro imóveis dados em pagamento apresentaram valores similares às bases de cálculo para tributação em 1999 (Lotes 05 e 07 do Cj. A da QD. 1 do Centro Metropolitano de Taguatinga, avaliados em R\$ 104.100,00 e R\$ 120.700,00, respectivamente). Como se vê, a TERRACAP parece aplicar critérios distintos nas expropriações, visto tender a superavaliar os imóveis desapropriados e a avaliar de forma conservadora os bens dados em pagamento, o que afronta gravemente os princípios da economicidade, legalidade e moralidade, além de gerar graves prejuízos ao erário.

13. Mas voltemos nossa atenção mais uma vez aos laudos independentes da CVI e CEF, elaborados mediante estatística inferencial, cujo objetivo seria confirmar e conferir credibilidade ao valores estimados pela GEPEA, inclusive para os imóveis dados em pagamento. Além da desconsideração da restrição imposta sobre o terreno, tais laudos revelaram vícios que demonstraram a forte tendência daquelas entidades em ampararem as avaliações da TERRACAP, com prejuízo à boa técnica.

14. Nos laudos da CEF, afora a grave falha de considerarem o ano-base de 2001, a amostra de 65 imóveis utilizada para avaliar o Lote 5 do SPM/N repetiu diversos imóveis com n°s de editais distintos (19 deles – ver quadro seguinte). Isso significa que os imóveis não vendidos, que eram lançados para venda em editais sucessivos, foram considerados repetidamente dentro da amostra, resultando em um peso maior dado a valores tidos como “de mercado”, injustificadamente. Para exemplificar, o lote *sito* à SH EPIA/N Lt. PPL-1 foi considerado por seis vezes na amostra: cinco vezes pelo valor de R\$ 2.080.000 (valor mínimo ofertado nos cinco primeiros editais) e a sexta vez pelo valor de venda à vista de R\$ 1.768.019,00. Isso demonstra que o valor de R\$ 2.080.000, que figurou por cinco vezes entre os anos de 1999 a 2001, não representava sequer o preço de mercado do bem, visto a discrepância em relação ao preço da venda efetivada em 2001, por cerca de 85% do valor ofertado repetidamente. O fato é que a metodologia aplicada não considerou a peculiaridade dessas situações, mas basicamente privilegiou a questão temporal (ano do edital/transação) e a distinção entre valor mínimo ofertado pela Terracap e aquisição à vista ou parcelada junto à Companhia³ (fl. 496 e 510/511).

³Relatou-se que as transações entre particulares não foram representativas no modelo (fl. 497).


TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

Imóveis repetidos utilizados na amostragem da CEF (fls. 504/505)

<i>Imóveis</i>	<i>Número de repetições Editais</i>	<i>Valores R\$ (e condição respectiva)</i>
SHIS QI 25 Lt. PLL-1 (item 4 e 9)	2 x Editais 11 e 12/96	657.000 (valor mínimo e venda parcelada)
SCIA Q.10 Conj. 02 Lt. 06 PLL (o próprio lote dado em pagamento contempla amostra que gerará o m2 para avaliá-lo)	2 x Editais 15/97 e 09/99	4.000.000 e 2.423.000 (venda à vista e valor mínimo)
SMDB Q. 12 Lt. 02	2 x Editais 09 e 14/98	2.280.000 e 2.111.000 (valor mínimo e venda parcelada)
SH EPIA/N Lt. PPL-1	6 x Editais 03 e 06/99, 3 e 10/00, 01 e 03/01	2.080.000 (valores mínimos nos 5 primeiros editais) e 1.768.019 (venda à vista)*
SCIA Q. 10 Conj. 01 Lt. 09 PLL	4 x Editais 11, 12 e 14/99, e 04/00	2.420.000, (Ed 11 e 12), 2.423.000 e 2.907.600 (valores mínimos)
ADE Conj. 21 Lote 01	2 x Editais 12 e 14/99	1515.000 (valores mínimos)
QN 07 AE 01	5 x Editais 5 e 7/00 e 2,4 e 6/01	2.796.000 (Ed. 5/00) e 2.330.000 (demais editais, valores mínimos)
Rodovia DF 001 Lt PLL-1	2 x Editais 3 e 5/01	1.280.000 (valores mínimos)
Rodovia DF 135 Lt PLL-2	3 x Editais 3, 5 e 7/01	1.280.000 (valores mínimos)

15. Outra falha da amostragem foi a inserção, na amostra, do próprio lote em avaliação, no caso do SCIA Q.10 Conj. 02 Lt. 06 PLL. Não haveria problema se ele constasse como dado referente a transação anteriormente realizada (venda por R\$ 4.000.000 em 1997), mas estranhou-se a sua presença com o valor de oferta o qual se procura comprovar – o da dação em pagamento por R\$ 2.423.000,00.

16. Recorda-se que os laudos da CEF, apesar de enfeitados pelo TCDF, foram aceitos e mantidos como prova pericial na Sindicância realizada na TERRACAP, que resultou em meras recomendações, a despeito das evidências de ilegalidade nos procedimentos da desapropriação em comento.

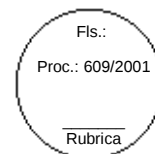
17. Quanto ao laudos da CVI constantes do Anexo II, encaminhados em substituição aos anteriormente rejeitados pelo Tribunal, a instrução revelou graves irregularidades das quais se destacam:

- erro material na operação que gerou o valor de R\$ 3.680.300,00 para avaliação do Lote 5 do SPM/N, cujo cálculo deveria resultar em R\$ 1.840.150,00;
- utilização de variáveis de acesso e localização distintas para imóveis situados em lotes vizinhos, no caso das avaliações dos lotes dados em pagamento da CT/MET/TAGUATINGA QD. 01, CJ “A”, Lotes 05 e 07 (lotes vizinhos utilizados na amostra: 02, 03, 04, 05, 06 e 07).

18. Além disso, **os próprios lotes em avaliação pela CVI constaram**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

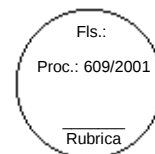


das amostras para avaliá-los. Novamente ressalta-se que isso só seria possível caso se referissem a transações anteriores efetivamente realizadas. Nos casos em análise, a CVI procurou comprovar o valor do laudo da GEPEA inserindo o próprio valor questionado na amostra que deveria inferir valor de mercado independente, com vistas a comparação com o levantado pela TERRACAP. Obviamente, por essas constatações, as amostras restaram prejudicadas, e os laudos da CVI também não podem ser considerados idôneos para amparar as avaliações elaboradas pela GEPEA/TERRACAP.

19. Assim, reafirma-se a constatação da instrução quanto à ausência de boa-fé nos procedimentos afetos à desapropriação, e extrapola-se ainda concluindo que, mesmo se não houvesse a tão citada restrição ambiental no terreno em questão, a avaliação do Lote 5 do SPM/N foi superdimensionada, haja vista o descompasso em relação aos valores de transações realizadas no mesmo setor, bem como o fracasso dos laudos da CEF e da CVI como documentos comprobatórios dos valores estimados pela GEPEA/TERRACAP.

20. Diante do exposto, ratificam-se as sugestões da Informação nº 32/2007, propondo ao egrégio Plenário que:

- I - tome conhecimento:
 - a) da razões de justificativa acostadas às fls. 1.017/1.035, para no mérito considerá-las improcedentes;
 - b) das razões de justificativa acostadas às fls. 963/1.015, 1.050/1.064, 1.110/1.114, 1.116/1.241, 1.242/1.280 e 1.284/1.300, considerando-as improcedentes, dando ciência aos interessados, nomeados no § 2º, “a”, desta instrução fls. 1.337/1.338;
 - c) dos documentos constantes nos Anexos III e IV dos autos;
 - d) dos documentos de fls. 1.106/1.107, 1.297/1.300, 1.301/1.302, 1.303/1.307, 1.318/1.329 e 1.331/1.336;
- II - considere revéis os responsáveis indicados no § 126 desta instrução (fl. 1.370), nos termos do artigo 13, § 3º, da Lei Complementar nº 01, de 9 de maio de 1994;
- III - aplique multa ao Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho, com fulcro no artigo 57, inciso III, da Lei Complementar nº 01, de 9 de maio de 1994, c/c o inciso II do artigo 182, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal, em virtude da autorização de pagamento, pela Companhia, de débitos de IPTU e Taxa de Limpeza Pública do Lote nº 05 do Setor de Postos e Motéis Norte, referentes aos exercícios de 1996,

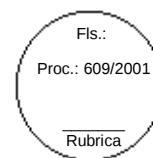
**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

1997 e 1998, de responsabilidade do Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda;

- IV - considere cumprida a diligência estabelecida no item III, “c”, da Decisão nº 771/2004 (fls. 928/929);
- V - determine ao titular da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que informe, em 60 (sessenta) dias, o resultado da Ação de Execução da Sentença que condenou o Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda. a pagar à Companhia o valor do IPTU/TLP dos anos de 1996, 1997 e 1998;
- VI - autorize:
 - a) a 3ª ICE a notificar o Sr. Carlos Anjos Soares de Carvalho para recolher, no prazo de 30 (trinta) dias, aos cofres da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal a multa sugerida no item III retro, e ainda, esclarecê-lo que a efetivação do pagamento deverá ser comprovada nesta Corte, no mesmo prazo;
 - b) a audiência das pessoas mencionadas no § 133 desta instrução (fls. 1.371/1.372), com fulcro no § 4º do art. 2º da Emenda Regimental nº 1, de 2 de julho de 1998, alterada pela Emenda Regimental nº 4, de 9 de dezembro de 1999, para que apresentem suas razões de justificativa, em 30 (trinta) dias, com vistas à conversão dos autos em TCE, pela atuação na celebração do Termo de Transação firmado entre a TERRACAP e a empresa Posto do Park Derivados de Petróleo Ltda., nos autos da Ação de Desapropriação nº 2699-8/99, em face do prejuízo de R\$ 2.905.459,68 (dois milhões, novecentos e cinco mil e quatrocentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos) – em 25.10.99;
 - c) a inclusão de cópia da decisão que vier a ser exarada no Processo nº 1379/00, relativo à Prestação de Contas da jurisdicionada do exercício de 1999, tendo em vista que o processo em tela, entre outros, sobresta o respectivo julgamento da PCA;
 - d) a remessa de cópia integral dos presentes autos e volumes anexos ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, nos termos do artigo 185 do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal – RI/TCDF, com vistas a apurar a ocorrência do crime apontado nos §§ 115/124 desta instrução (fls. 1.367/1.369);
 - e) o retorno dos autos à 3ª ICE para a adoção das



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL



providências necessárias.

À consideração superior de Vossa Excelência.

Jorge Luiz Pessoa Faria
Inspetor da 3ª ICE