



ESTADO DE PERNAMBUCO  
TRIBUNAL DE CONTAS  
GABINETE DO CONSELHEIRO DIRCEU RODOLFO

OFÍCIO TC GC07 n° 0152/2019

Recife, 14 de novembro de 2019

Ao Exmo. Senhor  
Adeildo Pereira Lins  
Presidente da Câmara Municipal do Jaboatão dos Guararapes  
Rua Arão Lins de Andrade, 739  
Jaboatão dos Guararapes - PE  
CEP 54.310-335

Assunto: Encaminha Voto e Notas Taquigráficas do Processo  
1822569-0

Exmo. Sr. Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, de ordem do Conselheiro Relator, venho encaminhar o Voto e as Notas taquigráficas do julgamento do Processo TC n° 1822569-0, ocorrido no dia 12/11/19, relativo ao aluguel do imóvel situado na Estrada da Batalha n° 1.200, Jardim Jordão, Jaboatão dos Guararapes - PE.

Respeitosamente,

  
ANGELO RAFAEL PEREGRINO NEVES  
CHEFE DE GABINETE

RECEBIDO EM 14/11/2019 10:27:02Z



ESTADO DE PERNAMBUCO  
TRIBUNAL DE CONTAS

**IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO**

<b>Processo N</b>	1822569-0
<b>Órgão/Entidade:</b>	Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes
<b>Modalidade:</b>	MEDIDA CAUTELAR
<b>Tipo:</b>	MEDIDA CAUTELAR
<b>Exercícios:</b>	2017 e 2018
<b>Relator(a):</b>	Cons. Dirceu Rodolfo de Melo Júnior
<b>Interessado(s):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ANDERSON FERREIRA RODRIGUES;</li><li>• RODRIGO AMORIM SILVA BOTELHO;</li><li>• AFLAUDÍSIO ALVES DA COSTA NETO;</li><li>• EMPRESA MEIRELES S/A;</li><li>• JOSÉ LEONARDO LOPES DA SILVA ROLIM</li></ul>
<b>Advogado(s)</b>	DANILO HEBER DE OLIVEIRA GOMES

**RELATÓRIO**

Retorna à apreciação desta minha relatoria a Medida Cautelar, Processo TC nº 1822569-0, requerida pelo Ministério Público de Contas, cujo objeto é a limitação do valor da locação do imóvel onde funciona o **complexo administrativo da Prefeitura Municipal do Jaboatão dos Guararapes**, objeto do Contrato nº 015/2017, decorrente do Processo Licitatório nº 084/2017, Dispensa nº 013/2017.

Registro, em breve retrospecto, que no contrato em referência o valor do aluguel mensal foi pactuado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Dito valor foi limitado em sede de cautelar, devidamente homologada, ao montante de R\$ 218.982,75 (duzentos e dezoito mil e novecentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos) mensais, determinando-se, de conseguinte, a retenção administrativa da quantia mensal de R\$ 181.017,25



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

(cento e oitenta e um mil e dezessete reais e vinte e cinco centavos) das parcelas vencidas e vincendas, nos termos consignados no Parecer Técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Augusto Galindo M. de Almeida - Analista Ministerial do Ministério Público de Pernambuco - MPPE.

Na sequência, em cumprimento à parte final do Acórdão TC nº 1530/18, o Município do Jaboatão dos Guararapes colacionou o laudo elaborado pelo perito, **Engenheiro Rubens Alves Dantas**, apontando como plausível o valor mensal de R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais).

Nesse contexto, esta Câmara modulou a quantia fixada no Acórdão T.C. 1530/18, estabelecendo o valor da locação em R\$ 304.000,00, com retenção administrativa mensal da quantia de R\$ 96.000,00.

Verifico que o Município protocolizou as petições de fls. 89 e 93, pugnando por nova modulação do valor da locação, com a inclusão da quantia de R\$ 61.900,00 (sessenta e um mil e novecentos reais), argumentando a existência de equipamentos e mobiliários que não estariam devidamente estimados no laudo do Dr. Rubens Dantas, posto que, em seu entender, o percentual de 15% correspondente à margem de arbítrio não seria suficiente para remunerar a utilização dos mesmos.

No mesmo sentido, a empresa Meirelles S/A Pugna: (i) pela inclusão, no valor do aluguel, da quantia de R\$ 32.224,03 (trinta e dois mil e duzentos e vinte e quatro reais e três centavos), correspondente ao rateio, proporcional à área locada, de despesas referentes à manutenção de serviços comuns e (ii) pelo acréscimo de valores relativos a móveis e equipamentos compreendidos na locação e que, no seu entender, teriam sido subavaliados.

Por fim, o Município trouxe aos autos petição, por meio da qual a empresa Meirelles pleiteia a revisão anual do valor locatício, com fundamento no contrato de locação.

É o relatório.



## ESTADO DE PERNAMBUCO

TRIBUNAL DE CONTAS

### VOTO

Conforme antedito, o presente feito cautelar versa sobre a limitação do valor da locação do imóvel destinado ao funcionamento do **complexo administrativo da Prefeitura do Jaboatão dos Guararapes**, objeto do Processo Licitatório nº 084/2017, Dispensa nº 013/2017, da Secretaria Executiva de Gestão do Patrimônio e Manutenção do Município do Jaboatão dos Guararapes.

Nos termos já consignados no relatório, em cumprimento à parte final do Acórdão T.C. nº 1530/18, o Município do Jaboatão dos Guararapes colacionou o laudo elaborado pelo perito, **Engenheiro Rubens Alves Dantas**, apontando como plausível o valor mensal de R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais).

Nesse contexto, esta Câmara modulou a quantia fixada no Acórdão T.C. 1530/18, fixando o valor da locação em R\$ 304.000,00, com retenção administrativa mensal da quantia de R\$ 96.000,00.

Registro que a locação compreende também móveis e equipamentos.

Todavia, o Município retorna aos autos por meio das petições de fls. 89 e 93, pleiteando nova modulação da decisão, para aumentar o valor da locação em R\$ 61.900,00 (sessenta e um mil e novecentos reais), ao argumento de que a margem de arbítrio correspondente ao percentual de 15% não seria suficiente para remunerar a utilização de diversos equipamentos que indica.

Desse modo, sustenta o Município que dito percentual de 15% não seria suficiente para pagamento da utilização dos seguintes itens:

- 1) **03 (três) geradores, com potência de 450 KVA**, sustentando que esses equipamentos estabilizam a rede e realizam o armazenamento de energia, sendo imprescindíveis para garantir a continuidade e qualidade da energia no Complexo Administrativo, assegurando, por isso, o



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

funcionamento ininterrupto das atividades desenvolvidas no mencionado complexo;

2) **05 (cinco) nobreaks**, responsáveis por regular a voltagem e a pureza a energia que é utilizada pelos eletrônicos conectados e, bem assim, por alimentar ditos aparelhos, com uso de bateria, em casos de quedas ou variações bruscas de energia. Aduz que esses equipamentos são indispensáveis para permitir o correto funcionamento da infraestrutura computacional, que inclui cabeamento estruturado de redes de computadores e geradores de energia;

Observa que essa estrutura serviu como base para implantação do novo Datacenter da Prefeitura, garantindo também a segurança e governança dos dados de usuários e contribuintes;

3) **mobiliários multifuncionais** que atendem aos requisitos da ABNT e demais normas regulamentadoras;

4) **26 TV's de LED de 32", 42" e 51"**, com entradas USB, cabos e conexões.

Na sequência, verifico que o Município carrou, como anexo ao ofício de fls. 93, **Nota Técnica**, esclarecendo alguns dados acerca do Sistema Elétrico do Complexo Administrativo.

Por fim a empresa Meirelles S/A, formulou os seguintes pedidos: (i) que os valores relativos à locação de alguns móveis e equipamentos sejam acrescidos ao montante fixado pelo perito; (ii) inclusão de valores relativos a serviços de manutenção das áreas de uso comum dos locatários; e (iii) aplicação ao valor da locação dos índices de revisão anual.

Pois bem.

Conforme antedito, o Município do Jaboatão dos Guararapes e a empresa Meirelles pleiteiam por nova modulação da decisão que fixou o valor da locação do imóvel onde funciona dito Complexo Administrativo.



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

Argumentam que o percentual utilizado pelo senhor perito como campo de arbítrio, correspondente a 15% do valor estimado, não seria suficiente para remunerar alguns itens inseridos na locação, quais sejam: 03 (três) geradores de 450 KVA, 05 nobreaks, 26 tv's de LED e móveis denominados postos de trabalho (PA).

A utilização de campo de arbítrio pelo perito restou consignada em seu laudo, fls. 1338/1340, nos seguintes termos:

#### 7.4 – CAMPO DE ARBÍTRIO

A NBR – 14.653-2, no seu item A.1, estabelece que o campo de arbítrio do Engenheiro de Avaliações corresponde à **semi-amplitude de 15%** em torno da estimativa pontual adotada,

(...)

*“Face o exposto, como base nos resultados obtidos na Tabela 7.6 e tendo em vista a **informação da Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes, que se encontra no Anexo V, de que a locação inclui grande quantidade de mobiliários e equipamentos, que não foram considerados no tratamento estatístico realizado, além das instalações especiais existentes no imóvel, que se encontram em condições mais favoráveis que os demais dados de mercado coletados, entende-se que o resultado encontrado no limite superior do campo de arbítrio para o valor mediano, no montante de R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais), em números redondos, pode ser aceito como valor representativo para a locação realizada.***

*Alerta-se, por oportuno, que a presente avaliação fica condicionada à comprovação da área de terreno, ocupada pela Prefeitura, de 15.665,48 m<sup>2</sup>, informada no Anexo IV, bem como que todos os itens referentes a mobiliários, equipamentos e instalações constantes do Anexo V, sejam partes integrantes do contrato de locação do imóvel. Informa-se, ainda, que no presente laudo não foi considerada a parcela de condomínio porventura existente, relativa ao bem avaliando.”*



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

Observa-se, portanto, que ao utilizar o campo de arbítrio no percentual, para mais, de 15% do valor estimado, **o perito considerou que a locação envolvia o uso de todos os bens relacionados no anexo V do laudo**, dentre os quais verifico que se encontram especificados os seguintes equipamentos (fls. 1362):

1) 04 (quatro) nobreaks, sendo:

- a) 01 (um) nobreak trifásico Powerware 9315-80KVA
- b) 01 (um) nobreak trifásico Powerware 9315-160KVA
- c) 02 (dois) nobreak trifásico Powerware 9315-100KVA

2) 03 (três) geradores de 450 KVA STEMAC, instalados sob base em concreto armado existente;

3) 980 (novecentos e oitenta) P'AS (Ponto de Atendimento);

4) 46 (quarenta e seis) TV'S.

Ou seja, dentre os equipamentos elencados pelo Município com o fito de embasar a modulação pleiteada, apenas 01 (um) único nobreak não consta do mencionado anexo V, encontrando-se presentes todos os demais equipamentos que fundam o presente pedido de majoração do valor locatício.

Registro, no ponto, que a norma técnica citada pelo perito em seu laudo, qual seja, a NBR - 14.653-2, regulamenta a fixação de campo de arbítrio nos seguintes termos:

#### **8.2.1.5 Campo de arbítrio**

**8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.**



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

*8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.*

*8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.*

*8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.*

Ou seja, o campo de arbítrio utilizado pelo perito-avaliador na fixação do valor da locação, **no percentual de 15%** para mais, não é ajustável, eis que, além de ser estabelecido como percentual fixo, para mais ou para menos, funciona como teto na aplicação do campo de arbítrio.

Registre-se, ademais, que o valor dos equipamentos não são individualmente considerados na utilização do campo de arbítrio, posto que é o valor do conjunto de equipamentos e objetos existentes na locação que embasam a utilização do mencionado percentual.

Nesse contexto, afigura-se irrelevante a existência de um nobreak a mais, considerado todo o universo da locação em comento.

Observe-se que nos termos do item 8.2.1.5.3 da norma técnica acima citada, a existência de bens em valor superior ao decorrente da aplicação percentual relativo a 15%, importaria na impropriedade do modelo comparativo utilizado pelo perito-avaliador.



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

Nesse sentido, tenho pela impossibilidade de aumento do percentual relativo à margem de arbítrio, de vez que esse pleito não possui amparo nas normas técnicas.

**Quanto às despesas relativas a serviços para manutenção das áreas comuns, verifico que o laudo do avaliador, Dr. Rubens Dantas, dispõe, *in fine*:**

*(...) Informa-se, ainda, que no presente laudo não foi considerada a parcela de condomínio porventura existente, relativa ao bem avaliado.*

Com o fito de esclarecer esse ponto, o Município carreou aos autos, as informações complementares do perito-avaliador, Dr. Rubens Dantas, nos seguintes termos:

*Em resposta ao ofício número 1.123/2019-CGM-GAB, para fins de esclarecimentos, vimos informar que o Galpão N, onde funciona o Centro Administrativo da Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes, situado na Estrada da Batalha, 1200, Jardim Jordão - Jaboatão dos Guararapes - PE, que foi objeto do nosso Laudo de Avaliação, é parte integrante do Centro Empresarial Manoel Meireles, composto por um conjunto de prédios comerciais pertencentes à Meireles S/A Comércio e Indústria, edificadas em terreno de 54.347,00m<sup>2</sup>, segundo dados cadastrais fornecidos pela municipalidade. O referido Centro Empresarial possui guarita com controle de acesso de autos com vigilância permanente, vias internas pavimentadas e iluminação, além de poços artesianos para*



ESTADO DE PERNAMBUCO

TRIBUNAL DE CONTAS

*abastecimento próprio de água e ainda tratamento de resíduos, segundo informações do proprietário e comprovações obtidas com técnicos da Prefeitura.*

No presente contexto, impende reconhecer que, muito embora inexista condomínio formalmente constituído, o próprio perito-avaliador reconhece a existência de áreas e serviços de uso comum utilizados pelos locatários do Centro Empresarial Manoel Meireles, onde encontra-se situado o Galpão N, objeto da locação analisada nos presentes autos e, bem assim, que esses serviços e áreas não foram incluídos no valor consignado em seu laudo de avaliação.

Nesse sentido, conclui-se, na linha constatada pelo preclaro perito, que ditos serviços e áreas comuns importam em custo para o locador e agregam valor à locação e, desse modo, devem ser acrescidos ao valor da locação consignado em seu laudo.

Nesse contexto, tenho pela possibilidade de se encartar, no valor do aluguel mensal, da parcela desses bens e serviços de uso comum, que deve ser calculada de forma proporcional à área locada ao Município (15.665,48m<sup>2</sup>).

Ressalto, todavia, que a documentação carreada pela empresa Meirelles S/A não se encontra apta a formar um juízo de valor acerca de quais despesas devam ser incluídas no cálculo relativo aos serviços arcados pelo locador e efetivamente utilizados pelos locatários.

Dessa forma, a inclusão desses valores deve ser objeto de modulação futura, a depender de juntada de documentação apta a demonstrar os serviços e despesas efetivamente usados pelos locatários do Centro Empresarial Meireles, que logicamente deverá respeitar o percentual relativo à área efetivamente ocupada pelo Município.

Quanto ao pleito de revisão anual do valor da locação, esse se mostra improcedente no presente momento, de vez que o laudo de avaliação foi



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

expedido em 22/05/2019, sendo essa a data-marco para revisão anual do valor da presente locação.

Parto da premissa de que o perito contratado, profissional de escol, atualizou e normalizou os valores envolvidos em sua análise.

Essa questão pode ser revisitada quando do julgamento da auditoria especial, mas em juízo de prelibação estamos baseados no laudo do perito.

Impende, por fim, reconhecer não ser consentâneo com a realidade complexa dos autos – muito a depender de prova pericial – imaginar má-fé ou gestão temerária do mais alto dignitário do Município ou de suas hostes.

De fato, como infere-se dos autos, a questão passou principalmente por uma quebra de paradigma e tentativa de aumentar a sinergia e eficácia administrativas, concentrando 8 secretarias em um imóvel devidamente instalado para o pleno funcionamento da Administração Pública Municipal, sendo certo, no meu sentir, que o imóvel foi “apetrechado”, de antes, com estrutura moderna e extremamente funcional, acima do padrão esperado em se tratando de setor público governamental de âmbito municipal.

Reconheço não se tratar de uma avaliação fácil – longe de qualquer juízo de prejulgamento da decisão da Administração Municipal. O que foi vislumbrado, certamente, foi a avaliação do custo de oportunidade.

Observo, em retrospecto, que inicialmente seguimos a avaliação do técnico do Ministério Público, todavia, a situação fática revelou ser necessária a avaliação especializada que conduziu à primeira modulação de valor fundada no laudo de Dr. Rubens Dantas.

Ressalto, ainda, que eu mesmo estive no imóvel em questão, anuindo a um convite institucional para conhecer as instalações – o que aceitei levando em consideração, *mutatis mutandis*, o instituto da inspeção judicial e, *in loco*, pude perceber, juntamente com minha equipe técnica, uma estrutura matricial que pugna pela eficiência, diversas instalações modernas o suficiente para tornar os trabalhos mais eficazes, eficientes e com possibilidade do atingimento



## ESTADO DE PERNAMBUCO

### TRIBUNAL DE CONTAS

de níveis ótimos de eficiência na urdidura e implementação de políticas públicas.

Por essas razões e considerando que o controle externo está na iminência de deflagrar uma CPI sobre o assunto tratado nos presentes autos, cumpre a esta Casa, por responsabilidade ao ofício, encaminhar cópia desta deliberação ao Presidente da Câmara Municipal, deixando claro que nossos questionamentos giram em torno de uma questão técnico-pericial, com rebatimento direto no valor do aluguel, ou seja, não é uma questão de hermenêutica, não é fácil e é muito técnico, não sendo razoável imaginar que o prefeito, à época em que assinou o contrato soubesse de sobrepreço.

É preciso fazer justiça ao que encontrei nos autos.

No presente contexto fático-probatório, tenho: (i) pela improcedência do pedido de aumento do valor da locação fundado na existência de móveis e equipamentos subavaliados, ante a ausência de amparo desse pleito no laudo pericial; (ii) pela possibilidade de realização de modulação futura com o fito de incluir no valor da locação – proporcionalmente à área locada pelo Município – os custos de despesas com serviços relativos à área comum arcados pelo locador e utilizados pelos locatários; (iii) pela improcedência, na presente sede de prelibação, do pleito de revisão anual do aluguel; (iv) mantendo-se o Acórdão TC nº 947/19, em todos os seus termos.

Por fim, quanto ao pagamento da perícia, os cofres municipais não devem suportar o pagamento desse valor, pelo que determino que a própria prefeitura faça o desconto do valor pago pela pericia daquilo que foi retido da Meirelles, afinal o erário municipal – que está sendo objeto de tutela por esta casa – não pode suportar um custo que é necessário para revelação ou desvelamento da verdade material, no caso, precipuamente no que diz respeito aos valores dos alugueres.

***Ex positis,***



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
TRIBUNAL DE CONTAS

**CONSIDERANDO** que o Tribunal de Contas, nos termos da Lei Estadual nº 12.600/04 e da Resolução TC nº 16/2017, possui legitimidade para a expedição de provimentos cautelares para determinar à Administração Pública que adote medidas destinadas a prevenir lesão ao erário e a garantir a efetividade de suas decisões, protuberando-se o efeito mandamental, conforme intelecção do STF;

**CONSIDERANDO** que dentre os equipamentos elencados pelo Município com o fito de embasar a modulação pleiteada, apenas 01 (um) único nobreak não consta do mencionado anexo V, encontrando-se presentes todos os demais equipamentos que fundam o presente pedido de majoração do valor locatício;

**CONSIDERANDO** que o campo de arbítrio utilizado pelo perito-avaliador na fixação do valor da locação, **no percentual de 15%** para mais, não é ajustável, eis que, além de ser estabelecido como percentual fixo, funciona como teto na aplicação do mencionado campo de arbítrio.

**CONSIDERANDO** que o valor dos equipamentos não são individualmente estimados na utilização do campo de arbítrio, posto que é o valor que o conjunto de equipamentos e objetos existentes na locação que embasam a utilização do mencionado percentual.

**CONSIDERANDO**, na linha constatada pelo senhor perito, que os serviços e áreas comuns importam em custo para o locador e agregam valor à locação e, desse modo, devem ser acrescidos ao valor da locação consignado em seu laudo, todavia, a inclusão desses valores deve ser objeto de modulação futura, a depender de juntada de documentação apta a demonstrar os serviços e despesas efetivamente usados pelos locatários do Centro Empresarial Meireles, que logicamente deverá respeitar o percentual relativo à área efetivamente ocupada pelo Município;



**ESTADO DE PERNAMBUCO**

TRIBUNAL DE CONTAS

**CONSIDERANDO** que o laudo de avaliação foi expedido em 22/05/2019, sendo essa a data-marco para revisão anual do valor da presente locação;

**CONCEDO, parcialmente** a modulação pleiteada, apenas para reconhecer o direito à inclusão futura no valor da locação, a depender de documentação a ser apresentada, dos valores referentes a serviços e despesas usados pelos locatários do Centro Empresarial Meireles, que logicamente deverá respeitar o percentual relativo à área efetivamente ocupada pelo Município.

Determino, por fim, que seja dado conhecimento do inteiro teor desta deliberação ao Sr. Prefeito do Município e ao Sr. Presidente da Câmara Municipal do Jaboatão dos Guararapes, para que se tenha conhecimento do debate que se trava nesta Casa, ou seja, uma análise eminentemente técnica, de um tecnicismo que não é fácil para nós julgadores e que em nenhum momento tratamos aqui, a priori, de má-fé.

É o voto.

**Recife, 12/11/2019.**

**Conselheiro Dirceu Rodolfo**

Relator

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Se Vossa Excelência me permite, primeiro queria fazer um elogio aqui público, é um assunto extremamente complexo e a criatividade, Vossa Excelência, sua equipe, junto com os auditores, de ter dado opção de 3 bons técnicos para a escolha da prefeitura; a prefeitura escolheu, achei essa forma brilhante, porque é difícil, é uma decisão salomônica disso aí.

E, primeiro, depois fazendo uma continha matemática aqui, os 304 que foi da avaliação do Dr. Rubens, acrescido aos 15%, vai dar mais 45, ou seja, vai dar 349, arredondando...

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Esses 304 já está assumindo os 15%.

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Já está os 15%? A mais? Não é os 15% a mais?

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Os 15% ele chegou a um ponto médio na avaliação do imóvel. Ele diz: Por conta desse anexo de melhorias.

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Subiu 15% e vai dar 304.

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Mas chega a 304. Então, ele assume 15% a mais, poderia ter assumido 15% a menos.

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Tá. Ok.

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Então, ele foi no teto da metodologia dele. Se eu chegar a 15% mais 1%, a metodologia já não serve. É o que diz a norma da ABNT.

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Tá bom. Então, temos que raciocinar 304 mais uns 35 mil de condomínio?

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Aí é que está, isso não está demonstrado nos autos. Estou aqui aprovando um entendimento de que existe essa despesa. Nos autos

eu não tenho documentos assaz para dizer é trinta e quatro, é vinte e poucos. Tenho uma documentação, um *indicio probandi* que ainda não me leva a uma conclusão de que é tanto. O que estou dizendo: Estou aprovando o entendimento de que é possível e de que deve ser feito. Não é justo, tem que se fazer isso, essa modulação, mas que a EMPRESA MEIRELES LTDA. e a prefeitura tragam documento cabal.

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

Não, perfeito.

**DR. DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:**

Eu não tenho nos autos...

**DR. GUSTAVO MASSA - PROCURADOR:**

A conta que estou querendo chegar, Vossa Excelência, é que somado aos trinta e pouco mais os trezentos e quatro, vai dar o quê? Vai dar uns trezentos e quarenta e o imóvel estava orçado em quatrocentos. Ou seja, por sessenta mil, se for tecnicamente, daí já isentaria também, como Vossa Excelência fez, o prefeito de qualquer ato de má fé ou de se locupletar e por isso a preocupação dele, até com a imagem, para que não vá para opinião pública que ele estava fazendo algo desnecessário.

E esses 20% que é aproximadamente os 60% que dá os 20% seria, de repente, o lucro a mais da empresa e é aquele custo de oportunidade, não é todo lugar que vai encontrar um imóvel daquele tipo para botar a Administração. Entendi isso de Vossa Excelência, acho que fica ali no limite do razoável para provocar este Tribunal, mas se não tivesse a *expertise* técnica de um Tribunal de Contas, com um corpo de engenheiros que o tem, dificilmente essa dúvida seria afastada ou esclarecida com tanta transparência e com tanta tecnicidade.

Então, embora possamos pensar, olha por 20% aí se movimentou toda uma máquina administrativa, que não é barata, que é cara, isso tem um custo de oportunidade para gente, mas acho que o que demos para a sociedade, para a população de Jaboaão, é a certeza de que o que se está fazendo, de que o que prefeito fez é bastante razoável. Acho que não cabe nenhuma multa, nenhuma advertência. Preocupa-me só, vou falar para Vossa Excelência e para todos os Conselheiros, que em toda cautelar que tenho visto ser dada aqui nesta Casa, ao final dela, parece-me que é uma tradição se abrir uma auditoria especial. Vejo que esse colo cai em cima do corpo técnico. E, com tantas auditorias especiais a serem abertas por provocação até de privados, preocupa-me se teremos "pernas" para ver aquilo que realmente importa. Então, conclamo aqui os julgadores para que sejam mais atentos quando forem determinar a auditoria especial, porque todas as vezes que fui conversar com o corpo técnico sobre isso eles reclamam exatamente que não tem como fazer, e tem que se fazer realmente uma triagem e essa triagem pode começar pelo corpo julgador.

Então, a minha observação é nesse sentido, principalmente da questão da auditoria especial, porque tal coisa pode ser vista inclusive com item da conta de gestão, aí sim abrir uma conta de gestão para ver isso aí.

Está de parabéns a equipe que fez, V.Exa. que relatou o processo. É um assunto árduo. Tenho vaga lembrança que V.Exa. já fez algum processo relativo a valor de imóvel. É algo que já tem expertise no gabinete de V.Exa..

É com isso termino aqui a minha posição, e agradeço a oportunidade.

#### VOTO DO RELATOR

#### CONSELHEIRO DIRCEU RODOLFO DE MELO JÚNIOR - RELATOR:

Eu queria só fazer mais dois acréscimos, Sr. Presidente. Primeiro, concordo com V.Exa. integralmente. Agora, nós vamos ter um problema, é que o Pleno acertadamente entendeu que deve-se dar ampla defesa, inclusive, aos contratados pela administração pública.

Não se pode aqui, não citar LINDB, enfim, alterar o orbe de direitos das empresas sem ouvi-las, de forma exauriente.

O que acontece neste caso é que, estou analisando a questão em juízo de prelibação. Mas, trava-se um questionamento da Meireles versus Rubens uma discussão de técnica e de método de laudo. Isso vai ser avaliado na auditoria especial. Então, é uma coisa que devemos deixar para outro momento.

A outra coisa que queria dizer para finalizar, eu chego a conclusão que o pensamento do prefeito e aí não tenho aqui, logicamente, procuração, ao contrário, nós fazemos controle, procuração para defender, mas, o pensamento do prefeito foi o seguinte: imagine oito secretarias no mesmo lugar discutindo política pública. Vamos dizer que seja política pública de saúde, tem interferência com meio ambiente, tem interferência com outras áreas, imagine no mesmo lugar reuniões com os secretários; os mil e tantos servidores das várias secretarias ali discutindo a política pública - papel não vai, papel não vem; você não tem que marcar uma reunião fora. Antes eram várias secretarias em casas, até casas que não tinham instalação muito boa.

Pode até chegar a conclusão que no *l'argent* é mais caro. Mas muito serviço público a economicidade não passa só pelo *l'argent*, isso é privado.

Nós vemos aqui como é que são feitas as políticas públicas. Como é que se dá a sinergia. Eu estive lá, os oito secretários, o prefeito, você sai conversa aqui com o chefe, vai conversar com o outro, aí vem uma equipe de lá. E ali se discute tudo. Você planeja a política pública e você implementa a política pública ali.

Logicamente, tem outros órgãos de execução fora, mas o planejamento e as soluções são todas resolvidas ali. Quem vai me convencer que isso é pior do que a situação anterior?

Sr. Presidente é o que submeto à Câmara.

**CONSELHEIRO CARLOS PORTO - PRESIDENTE:**

Então, em votação. Não havendo divergência considero aprovado.

E com relação às observações feitas pelo Ministério Público, eu queria acrescentar, realmente, a pesquisa, o aprofundamento do voto, mas, um voto desse só poderia ser também oferecido a este Plenário por um Conselheiro que foi estudante de engenharia.