



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

Processo: 5.473-9/2011
Procedência: Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso
Principal: Prefeitura Municipal de Várzea Grande
Assunto: Representação (Natureza Interna)
Relator: Cons. José Carlos Novelli

Senhor Secretário,

Retornam a esta SECEX-Obras os autos em epígrafe, desta feita com as manifestações dos interessados à vista do relatório preliminar de fls.TC 279/288, onde foram apontadas várias irregularidades decorrentes da alienação de área pública desafetada, levada a efeito pelo município de Várzea Grande à empresa Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda, praticadas pelos senhores Murilo Domingos (ex-Prefeito Municipal), Waldisnei Moreno Costa (ex-Secretário de Viação, Obras e Urbanismo do município), Geraldo Carlos de Oliveira (ex-Procurador Geral do município), Carlos Garcia de Almeida (ex-Procurador Patrimonial do município), e Eduardo dos Santos Pereira (agrimensor da Prefeitura).

Pelo r. Despacho de fls.TC 329, o Exmo. Conselheiro relator determinou a citação dos servidores acima indicados, bem como aos procuradores da empresa Royal, o que se deu pelos ofícios 73 a 78/2014/GAB-JCN, de 21 a 30/01/2014 (fls.TC 330/334), tendo sido concedido o prazo improrrogável de 15 (quinze) dias para se pronunciarem.

A empresa Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda apresentou defesa tempestiva em 05/02/2014, encontrando-se a mesma a fls.TC 362/417.

Os senhores Murilo Domingos, Geraldo Carlos de Oliveira e Carlos Garcia de Almeida solicitaram prorrogação de prazo por 15 (quinze) dias em 10/2/2014, o que foi



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

deferido em 18/2/2014 (fls.TC 357). Apresentaram defesa tempestiva em 05/3/2014, encontrando-se a mesma a fls.TC 421/448 (volume II).

Consta informação nos autos (fls.TC 337) acerca da devolução do ofício 77, destinado ao sr. Eduardo dos Santos Pereira, através de AR pelos Correios. Em 13/02/2014, o referido servidor foi citado via edital (Diário Oficial de Contas nº 321, de 13/2/2014, fls. 03). Não consta nos autos defesa desse servidor, o que implica em sua revelia.

Também, o senhor Waldisnei Moreno Costa não apresentou defesa, encontrando-se o mesmo revel.

Segue análise das defesas.

1) ROYAL BRASIL ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Irregularidade 1: “a avaliação realizada pela Prefeitura de Várzea Grande, através de Planta Genérica de Valores e da opinião de corretores de imóveis (gestores imobiliários) contrariou a Lei Federal 5.194/66 e a Lei Municipal 3.318/2009, bem como não atendeu às exigências das normas de avaliação expedidas pela ABNT (NBR-12653-1 e NBR-12.653-2), o que torna nula a alienação de parte da rua da Bandeira realizada pelo município à empresa Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda”.

Defesa: “...o valor atribuído foi o maior valor atribuído a área, sendo uma a Certidão de Valor Venal (fls. 59) expedida pelo Chefe de Divisão de IPTU/ITBI do Município de Várzea Grande e as outras duas avaliações realizadas por gestores imobiliários, que representam de forma inequívoca a **quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente**. Nota-se que as avaliações dos gestores imobiliários cumpriram ao que determina as normas técnicas para avaliação de imóveis, destacadas pelo Auditor Externo, entre as quais NBR 12.653-1 e NBR 12.653-2, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Contudo, de forma equivocada, pede o Auditor



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

Externo pela nulidade da alienação de parte da Rua da Bandeira...por entender que a avaliação da área não foi realizada por um engenheiro a quem a lei federal 5.194/1966 confere atribuição exclusiva. A fundamentação supra é no todo equivocada, visto que o COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) **dispôs na Resolução 957/2006 a competência do corretor de imóveis para elaborar parecer técnico de avaliação, podendo agora determinar o valor de mercado de um imóvel**, atribuição que antes era exclusiva dos engenheiros e arquitetos. A legitimidade foi atribuída (pela) Lei 6530/78 que define a competência do profissional para opinar quanto ao valor de comercialização de imóveis”. (destaque no original)

Análise: Independentemente da competência legal para se avaliar imóveis, se Engenheiro, Arquiteto ou Corretor de Imóveis, o fato objetivo é que não se pode avaliar em desconformidade com as normas técnicas vigentes. Ao contrário do que afirma a defesa, os valores do imóvel indicados pelos gestores imobiliários não foram determinados em conformidade com o que estabelecem as NBR 12.653-1 e 12.653-2, pois foram simplesmente lançados no papel sem qualquer demonstração, conforme se observa no documento de fls.TC 61/62, intitulado “Termo de Avaliação-Valor de Mercado”, assinado por Antônio de Souza Rodrigues, Corretor de Imóveis (Creci 190 – 19ª Região), **que em uma única linha “avalia” o imóvel em questão, sem qualquer demonstração afirma que o “valor de mercado” é de R\$ 23.527,93.** A NBR 12.653-2, aplicável na avaliação de imóveis urbanos, impõe no seu item 8.2.1.1 que a avaliação será precedida da formação de uma amostra que embasará o Laudo, contendo imóveis semelhantes ao avaliando, valendo-se para tanto de “teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor”. O que se viu neste caso foi uma total desconsideração às exigências contidas em normas técnicas aplicáveis ao assunto, adotando-se um valor totalmente subjetivo, desprovido de cientificidade, constituindo-se em mero “achismo” e que, como apontado no relatório preliminar, conduziu a um dano ao erário. Assim, ratifica-se a irregularidade apontada.

Irregularidade 2: “o valor pago pela Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda ao Município de Várzea Grande (R\$ 23.527,93 para 1.617,04 m²), pela aquisição de parte da Rua da Bandeira, situada na Vila Governador Ponce de



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

Arruda, é vil, posto ser insignificante frente ao que seria obtido se fosse proporcional ao que foi pago por essa mesma empresa ao sr. Raimundo Pereira de Oliveira (R\$ 2.500.000,00 para 2.145,75 m²), aproximando-se mais de uma doação do que de uma alienação onerosa. Essa venda causou dano ao erário municipal em cerca de R\$ 1.860.475,33, relativamente a agosto de 2008, equivalente a 60.601,80 UPF-MT, evidenciando o não atendimento ao interesse público primário, mas sim ao do particular. Tal fato caracteriza, em tese, ato de improbidade administrativa prevista na Lei Federal 8.429/1992, artigo 10, inciso IV”.

Defesa: “Pois bem, de fato o remembramento de áreas simplifica qualquer projeto, mas o Sr. Auditor deduzir que por conta disso a empresa Requerida teria uma supervalorização em seu imóvel é subjetivo e exagerado sem qualquer fundamentação robusta nesse sentido, até porque a empresa Requerida já era proprietária de vários imóveis que faziam limite com a denominada Rua da bandeira e que lhe proporcionava acesso direto para a Avenida da FEB em proporções bem maiores que as de 12 metros de largura da Rua. Portanto, essa argumentação é descabida e exagerada!...Outrossim, quando o Auditor aponta como comparativo as áreas adquiridas do Sr. Raimundo Pereira de Oliveira, contendo 7 (sete) matrículas, apontando como área total de 2.145,75 m², resultando no preço unitário da aquisição de R\$ 1.165,09 m² o faz de forma equivocada, visto que a somatória das mesmas está incorreta. A soma correta seria 2.902,75 m² o que altera no valor unitário da aquisição que passa a ser de R\$ 861,00 por metro quadrado e não o apontado pelo Auditor. Ressalte-se que na aquisição do Sr. Raimundo Pereira de Oliveira, grande parte do valor estava alocado nas construções ali existentes, bem como o Fundo de Comércio de alguns estabelecimentos que ali funcionavam e que foram devidamente indenizados.”

Análise: É de senso comum a ideia de que uma área unificada, sem qualquer hiato, possui valor superior a duas semelhantes, porém separadas por uma via pública. De lado, procede a afirmação da defesa de que a área dos 7 (sete) lotes indicados no quadro inserto a fls.TC 284 é de 2.902,75 m², pois no relatório preliminar, por erro, não foi levado em conta o primeiro lote (matrícula 43.564). Quanto às benfeitorias alegadas, a defesa nada demonstrou. Desse modo, o preço unitário passa de R\$

1.165,09/m² para R\$ 861,54/m². Mesmo assim, o valor que se obtém para a área alienada pela Prefeitura com esse novo preço unitário é de R\$ 1.393.144,64, o que é ainda muito superior ao pago pela Royal à Prefeitura (R\$ 23.527,93). Deve-se destacar, ainda, que tal dano ao erário decorreu da não avaliação do imóvel através de procedimento indicado na NBR 12.653-2, mas baseando-se apenas em mera opinião de corretores de imóveis desprovida de qualquer fundamentação técnico-científica, ou seja, avaliação mediante “achismo”, descumprindo não apenas a citada norma técnica como a própria lei municipal que autoriza a desafetação com a consequente alienação desde que “*mediante avaliação pelo valor de mercado, sob a responsabilidade da Secretaria de Viação, Obras e Urbanismo do Município de Várzea Grande – MT, que observará os parâmetros legais para a definição de preço a ser atribuído à transação*”. De qualquer modo, não se necessita de formação técnica para perceber que o preço pago pela Royal à Prefeitura, R\$ 23.527,93, por uma área de lote urbano com 1.617,04 m², em área contígua à avenida da FEB, principal via comercial do município vizinho à Capital, é vil, causando dano ao erário, constituindo-se em verdadeira doação, e não em uma venda. Portanto, fica mantida a irregularidade praticada pelos agentes públicos indicados nesta Representação, o que propiciou enriquecimento indevido à Royal em detrimento do erário municipal.

Irregularidade 3: “foram elaborados dois Memoriais Descritivos, sem qualquer justificativa nos autos, para o segundo alterar o primeiro, reduzindo a área objeto da venda de 1.709,10 m² para 1.617,04 m², ou em 5,39%. Consta do processo, a fls.TC 20/22, Memorial Descritivo da rua da Bandeira, elaborado pelo agrimensor Eduardo dos Santos Pereira, em 22/12/2008, para “Desafetação de parte da rua denominada Rua da Bandeira”. Há no Memorial um mapa da referida rua (fls.TC 23), abaixo reproduzido, notando-se a localização da rua da Bandeira, nas proximidades da avenida da FEB. Esse mapa aponta que a rua tem formato de um polígono irregular, assemelhado a um L, com 1.709,10 m² de área, indicando largura variando entre 15,45 m e 11,97 m (ver círculos em vermelho)”.

Defesa: “...temos a considerar que quando da realização dos trabalhos de medição para desafetação da rua, não havia na mesma qualquer obra de infraestrutura, tais como pavimentação, asfalto, calçamento, meio fio, postes para iluminação, quiçá



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

saneamento básico, havendo apenas uma menção a passagem, uma ideia do que seria a rua, visto que não era utilizada como passagem por ninguém e estava abandonada pelo poder público há anos, sendo que até a limpeza do local era realizada pela empresa Requerida, proprietária de outros imóveis que faziam limite com a referida rua...Por certo ainda, que a primeira medição realizada pelo agrimensor foi feita *in loco* com que se imaginava a localização correta dos limites, haja vista não possuir a Rua da Bandeira, qualquer marcação ou pavimentação que pudesse conferir com certeza sua metragem, fato somente concretizado após as medições e averiguações, nas documentações dos imóveis que faziam limite com a rua”.

Análise: A defesa apenas alega tais fatos que levaram à redução da área desafetada, sem demonstrá-los. A rigor, a Prefeitura é que deveria ter demonstrado essa redução que implicou na diminuição do valor venal do imóvel desafetado, por ocasião da emissão do novo Memorial Descritivo. Se fosse realizada a avaliação correta do imóvel, medindo-se a área, registrando-se por fotografias as benfeitorias, tal questão estaria devidamente justificada, pois seria levada em consideração a área real do trecho da Rua da Bandeira alienado à Royal. Desse modo, fica confirmada a irregularidade.

2) MURILO DOMINGOS, GERALDO CARLOS DE OLIVEIRA, CARLOS GARCIA DE ALMEIDA

Irregularidade 1: “a avaliação realizada pela Prefeitura de Várzea Grande, através de Planta Genérica de Valores e da opinião de corretores de imóveis (gestores imobiliários) contrariou a Lei Federal 5.194/66 e a Lei Municipal 3.318/2009, bem como não atendeu às exigências das normas de avaliação expedidas pela ABNT (NBR-12653-1 e NBR-12.653-2), o que torna nula a alienação de parte da rua da Bandeira realizada pelo município à empresa Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda”.

Defesa: “A venda do imóvel obedeceu a legalidade, tendo sido implementado por parte do Prefeito Municipal e por parte da procuradoria (Geral e Patrimonial) os procedimentos necessários à legalidade do ato, tais como, autorização da venda por lei municipal e determinação de avaliação a preço de mercado... A informação dos



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

técnicos e do engenheiro que firmou a avaliação com base nos laudos feitos por corretores é que o valor era o valor de mercado para o imóvel, considerando o fato de que não era a parte da frente para a avenida, mas sim, parte encravado dentro do outro imóvel que já tinha sido adquirido pelos terceiros”.

Análise: Não se compreende o que pretende a defesa ao correlacionar o fato de a área alienada encontrar-se no interior de uma outra área, e não na frente para uma avenida, com a avaliação mediante o uso de meras opiniões de corretores de imóveis em detrimento de procedimentos exigidos por norma técnica. Deve-se destacar que o dano ao erário decorreu da não avaliação adequada do imóvel, através de procedimento indicado na NBR 12.653-2, mas sim com base em mera opinião de corretores de imóveis desprovida de qualquer fundamentação técnico-científica, ou seja, “avaliação” mediante “achismo”, descumprindo não apenas a citada norma técnica como a própria lei municipal que autorizou a desafetação com a consequente alienação desde que “mediante avaliação pelo valor de mercado, sob a responsabilidade da Secretaria de Viação, Obras e Urbanismo do Município de Várzea Grande – MT, que observará os parâmetros legais para a definição de preço a ser atribuído à transação”. Portanto, fica mantida a irregularidade praticada pelos agentes públicos indicados nesta Representação, o que propiciou enriquecimento indevido à Royal em detrimento do erário municipal.

Irregularidade 2: “o valor pago pela Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda ao Município de Várzea Grande (R\$ 23.527,93 para 1.617,04 m²), pela aquisição de parte da Rua da Bandeira, situada na Vila Governador Ponce de Arruda, é vil, posto ser insignificante frente ao que seria obtido se fosse proporcional ao que foi pago por essa mesma empresa ao sr. Raimundo Pereira de Oliveira (R\$ 2.500.000,00 para 2.145,75 m²), aproximando-se mais de uma doação do que de uma alienação onerosa. Essa venda causou dano ao erário municipal em cerca de R\$ 1.860.475,33, relativamente a agosto de 2008, equivalente a 60.601,80 UPF-MT, evidenciando o não atendimento ao interesse público primário, mas sim ao do particular. Tal fato caracteriza, em tese, ato de improbidade administrativa prevista na Lei Federal 8.429/1992, artigo 10, inciso IV”.

Defesa: “A informação dos técnicos e do engenheiro que firmou a avaliação com base nos laudos feitos por corretores é que o valor era o de mercado para o imóvel...Portanto, o Prefeito Municipal e os procuradores confiaram na informação técnica trazida pela área responsável pela avaliação que era o engenheiro da Prefeitura que integra a presente representação”.

Análise: No caso em tela, não se necessita de formação técnica para perceber que o preço pago pela Royal à Prefeitura, R\$ 23.527,93, por uma área de lote urbano com 1.617,04 m², situado na av. da FEB, principal via pública comercial da sede do município vizinho à Capital, é vil, causando dano ao erário municipal, constituindo-se em verdadeira doação, e não uma venda. Portanto, fica mantida a irregularidade praticada pelos agentes públicos indicados nesta Representação, o que propiciou enriquecimento indevido à Royal em detrimento do erário municipal.

Irregularidade 3: “foram elaborados dois Memoriais Descritivos, sem qualquer justificativa nos autos, para o segundo alterar o primeiro, reduzindo a área objeto da venda de 1.709,10 m² para 1.617,04 m², ou em 5,39%. Consta do processo, a fls.TC 20/22, Memorial Descritivo da rua da Bandeira, elaborado pelo agrimensor Eduardo dos Santos Pereira, em 22/12/2008, para “Desafetação de parte da rua denominada Rua da Bandeira”. Há no Memorial um mapa da referida rua (fls.TC 23), abaixo reproduzido, notando-se a localização da rua da Bandeira, nas proximidades da avenida da FEB. Esse mapa aponta que a rua tem formato de um polígono irregular, assemelhado a um L, com 1.709,10 m² de área, indicando largura variando entre 15,45 m e 11,97 m (ver círculos em vermelho)”.

Defesa: Nada disse a defesa.

Análise: Fica confirmada a irregularidade.

Por fim a defesa se manifesta como segue:

Mas se o Tribunal de Contas, através de seus técnicos entenderem que houve erro na avaliação realizada, o melhor caminho e objetivando que ainda não foi construído nenhum empreendimento no local é determinar ao Prefeito atual o cancelamento da venda realizada ou que seja feita nova avaliação, com participação de técnico do Tribunal de Contas e que seja intimado o terceiro a complementar o depósito.



Secex de Obras e Serviços de Engenharia
Telefone: 3613-7631 / 7632
e-mail: engenharia@tce.mt.gov.br

TCE/MT
Fls. _____
Rub. _____

3) CONCLUSÃO

Ante o exposto, conclui-se que a avaliação realizada pela Prefeitura de Várzea Grande, através de Planta Genérica de Valores e da opinião de corretores de imóveis (gestores imobiliários), contrariou lei federal aplicável à espécie (lei 5.194/66 ou lei 6530/78, respectivamente destinadas a Engenheiros e a Corretores de Imóveis) e a Lei Municipal 3.318/2009 (lei da desafetação), bem como não atendeu às exigências das normas de avaliação expedidas pela ABNT (NBR-12653-1 e NBR-12.653-2), **o que torna nula** a alienação de parte da rua da Bandeira realizada pelo município à empresa Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda, propiciando, por consequência, a aplicação de multa aos agentes públicos abaixo relacionados, nos termos do artigo 285 e ss. do Regimento deste Tribunal:

- **Murilo Domingos**, ex-Prefeito Municipal;
- **Waldisnei Moreno Costa**, ex-Secretário de Viação, Obras e Urbanismo;
- **Carlos Garcia de Almeida**, ex-Procurador Patrimonial,
- **Geraldo Carlos de Oliveira**, ex-Procurador Geral do Município,
- **Eduardo dos Santos Pereira**, agrimensor da Prefeitura

Por fim, entende-se que as irregularidades apontadas neste relatório constituem a prática, em tese, de ato de improbidade administrativa prevista no artigo 10, inciso IV, da Lei Federal 8.429/92, haja vista o preço vil da alienação, razão pela qual sugere-se o envio de cópia destes autos à Procuradoria Geral de Justiça para os devidos fins.

É o relatório.

Cuiabá, MT, 10 de junho de 2014.

Benedito Carlos Teixeira Seror

Assessor Técnico da SECEX-Obras
Auditor Público Externo
Matrícula 19-1