

PARECER Nº , DE 2007

Da COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE, DEFESA DO CONSUMIDOR E FISCALIZAÇÃO E CONTROLE, sobre o Ofício “S” nº 1, de 2006, que *encaminha documentação sobre contrato de locação firmado entre o Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome e a empresa “Irmãos Sarkis”, tendo como objeto imóvel situado em Brasília.*

RELATORA: Senadora **SERYS SLHESSARENKO**

I – RELATÓRIO

Trata-se de denúncia iniciada pelo Senador Demóstenes Torres, que pede providências no sentido de averiguar se houve ou não superfaturamento em contrato de locação de imóvel firmado entre o Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome e a empresa imobiliária “Irmãos Sarkis”.

O imóvel em questão localiza-se no Setor de Administração Federal Sul, Quadra 2, Lote 8, Bloco H, nas proximidades da Esplanada dos Ministérios, na de Brasília. É um edifício com 2.597,43 m² de área construída, subdividido em subsolo, térreo, 1º pavimento e cobertura.

O referido imóvel foi alugado pelo valor mensal de R\$ 124.157,15 (cento e vinte e quatro mil, cento e cinquenta e sete reais e quinze centavos), significando um custo de R\$ 47,80 (quarenta e sete reais e oitenta centavos) por metro quadrado. Para subsidiar a contratação, foram encomendadas avaliações a peritos particulares, por iniciativa do locador, e à Caixa Econômica Federal, por iniciativa do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome.

O que aponta o Senador Demóstenes Torres é que tal valor seria muito acima das estimativas de mercado.

Ocorre que, conforme relata S.Ex^a. na denúncia que deu origem ao presente processo, a perícia realizada pela Caixa Econômica não foi juntada aos autos da locação. As suspeitas do Senador Demóstenes são tonificadas pelo fato de que, justamente, a perícia da Caixa chegava a valor equivalente a pouco mais de um terço do contratado: R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) ou R\$ 23,90 (vinte e três reais e noventa centavos) por metro quadrado.

II – ANÁLISE

Num primeiro momento, os autos levavam a crer que, de fato, a decisão do aluguel do imóvel em questão não havia atendido ao princípio da economicidade. Embora houvessem sido feitas diversas avaliações por corretores independentes, a discrepância com relação à avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal saltava aos olhos, eventualmente em virtude dos valores utilizados pela Caixa para comparação com o mercado estarem defasados.

Para ajudar a elucidar melhor o caso, bem como para exercitar a garantia constitucional do contraditório, tomamos a iniciativa de apresentar o Requerimento de Informação nº 376, de 2006, que foi respondido pelo Ministro do Desenvolvimento Social e Combate à Fome por meio do Ofício 640/GM/ASPAR/MDS.

Nessa correspondência, S.Exa. informou que os critérios utilizados para a escolha do imóvel foram: “(a) maior proximidade possível da Esplanada dos Ministérios, como forma de reduzir os custos de transporte e o tempo dos deslocamentos entre as diversas áreas e setores; (b) adaptações às pessoas com deficiência, que caracterizam o público-alvo de parte das políticas implementadas por este Órgão; (c) proximidade física de um espaço público que servisse como estacionamento; (d) área que oferecesse um nível de segurança adequado; (e) comportasse, em metros quadrados, área suficiente para a ocupação pretendida; e (f) a situação física do imóvel levasse a um custo de manutenção baixo e ao valor compatível com o de mercado.”

Salientou ainda o Ministro Patrus Ananias que, à época da decisão pelo aluguel do imóvel em questão, a estrutura do Ministério do Desenvolvimento Social distribuía-se entre seis imóveis distintos na cidade, o que gerava elevados custos de transporte e comprometia a eficiência das tramitações internas.

Segundo o Ministro, foram visitados outros cinco imóveis que poderiam acomodar a estrutura pretendida, mas que ora apresentavam problemas estruturais, a necessitar de custosos reparos para abrigar o Ministério, ora estavam já ocupados por outros locatários. Tal situação, ainda segundo o Ministro, derivaria de uma baixa oferta de imóveis de grande porte contíguos nas proximidades da Esplanada dos Ministérios.

Por fim, o ofício mencionado trouxe a informação de que um dos interessados em alugar um imóvel ao Ministério, que havia sido rejeitado por não possuir a documentação necessária, frustrado por não haver sido selecionado, formulou denúncia ao Tribunal de Contas da União sobre o possível superfaturamento no contrato de aluguel.

O Tribunal de Contas da União recebeu a denúncia e examinou os fatos a ela relacionados, chegando às seguintes conclusões:

- o imóvel, apesar de possuir um aluguel alto em relação ao mercado, está condizente com sua localização, o que foi comprovado por vários laudos, inclusive da CVI [*Câmara de Valores Imobiliários do DF*];
- o laudo da CVI apresentou parâmetros mais atuais e apropriados para a estimativa do aluguel;
- a localização do imóvel possivelmente trará uma redução no custo do transporte de pessoal, material e processos ao prédio do MDS na Esplanada;
- há escassez de imóveis contíguos no DF;
- o imóvel é novo e não precisou de reformas;

- o imóvel ocupado anteriormente necessitava do investimento em obras;
- foram pesquisados outros imóveis, mas que não se adequavam no tamanho ou na condição das instalações, conforme instrução anterior;
- o MDS já ocupa o prédio, inclusive tendo realizado as adequações necessárias, e que sua retirada do mesmo implicaria no desperdício de recursos;
- o denunciante teve interesses feridos com a locação.

Baseado nesse entendimento, a Primeira Câmara do TCU proferiu decisão unânime no sentido de julgar a denúncia improcedente por meio do Acórdão 837/2006 cujos trechos passo a citar:

Os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Extraordinária da 1ª Câmara, em 12/4/2006, ACORDAM, por unanimidade, (...) em conhecer da representação adiante relacionada, para, no mérito, considerá-la improcedente, fazendo-se as determinações abaixo especificadas (...):

1. Determinar ao Ministério do Desenvolvimento e Combate à Fome que, quando da locação de imóveis, atente ao princípio da economicidade, justificando junto ao processo administrativo todos os passos que levaram à escolha do imóvel, assim como quaisquer decisões que possam gerar dúvidas quanto à possível infringência a esse princípio. (...)

Acreditamos que o TCU realizou uma avaliação correta da matéria, ponderando os diversos elementos que constam dos autos. Igualmente, acreditamos que as dúvidas que certamente moveram S.Exa., o Senador Demóstenes Torres, que inclusive recebeu cópia do referido acórdão da Corte de Contas, a iniciar o presente processo, foram eliminadas após os esclarecimentos prestados por S.Exa., o Ministro Patrus Ananias. Assim sendo, não vemos razão para que sejam tomadas providências complementares àquelas determinadas pelo Tribunal de Contas da União, salvo comunicar ao Ministro o desfecho do presente processo.

III – VOTO

Em face do exposto, com fundamento no inciso I do art. 102-A do Regimento Interno do Senado Federal, nosso parecer é pelo arquivamento dos presentes autos, devendo ser expedido ofício ao Ministro do Desenvolvimento Social e Combate à Fome a fim de comunicar-lhe esta decisão, bem como reforçar as recomendações contidas no Acórdão 837/2006 do Tribunal de Contas da União.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relatora