



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

PARECER

Processo nº: 887492/2012
Natureza: Tomada de Contas Especial
Órgão/Entidade: Prefeitura Municipal de Montes Claros
Responsáveis: Luiz Tadeu Leite (Prefeito) e outros
Ref.: Inspeção Extraordinária

RELATÓRIO

1. Tomada de Contas Especial decorrente de Inspeção Extraordinária realizada na Prefeitura Municipal de Montes Claros com o objetivo de apurar irregularidades no processo de Dispensa de Licitação nº 015/2011 (Alienação de Imóveis – Favorecido: Stillus Alimentação Ltda. – Valor: R\$3.303.329,74).

2. À fl. 511, o Relator converteu os autos em **diligência** para a juntada de documentos pelo Presidente da Câmara Municipal de Montes Claros.

3. Em atendimento ao despacho, foi apresentada pelo Presidente da Câmara Municipal de Montes Claros, Sr. Antônio Silveira de Sá, a documentação de fls. 514/535.

4. Às fls. 537/538, o Relator determinou a **citação** dos seguintes responsáveis para apresentarem alegações e documentos sobre os fatos apontados pela unidade técnica:

- Luiz Tadeu Leite (Prefeito);
- Ronaldo dos Reis Souto (Controlador Geral do Município);
- Elias Siufi (Secretário de Fazenda);
- Martha Pompeu Padoani (Secretária de Administração);
- Fabricius Alessandro Pereira Veloso (Assessor Jurídico);



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

- Cecília Maria Mota Lima (Assessora Jurídica);
- Wilson Silveira Lopes, Cláudio Silva Versiani, Gilson Gonçalves Pereira, Romilson Fagundes Cunha e Noélio Francisco de Oliveira (membros da Comissão de Licitação).

5. Em atendimento ao despacho, apresentaram defesa nos autos: Gilson Gonçalves Pereira (fls. 564/569); Ronaldo dos Reis Souto (fls. 571/580); Elias Siufi (fls. 582/588); Luiz Tadeu Leite e Noélio Francisco de Oliveira (fls. 590/598); Fabricius Alessandro Pereira Veloso (fls. 602/666); Romilson Fagundes Cunha (fls. 668/702); Cecília Maria Mota Lima (fls. 704/710); Wilson Silveira Lopes, Cláudio Silva Versiani e Martha Pompeu Padoani (fls. 712/722).

6. Em **23/07/2013**, o Relator encaminhou o processo à unidade técnica para exame de todo o processado, conforme despacho de fl. 730.

7. Em atendimento ao despacho, a 4ª Coordenadoria de Fiscalização dos Municípios elaborou, em **15/01/2019**, o relatório de fls. 735/736v, tendo chegado à seguinte conclusão:

Diante do exposto, esta Coordenadoria Unidade Técnica concluiu no sentido de que, nos termos do art. 110-E c/c o inciso V do art. 110-C e o inciso I do art. 110-F da Lei Complementar Estadual nº 102/2008, encontra-se prescrita a pretensão punitiva desta Casa, no que tange aos apontamentos formais, realizados pela equipe de inspeção, referentes à instrução do processo de Dispensa de Licitação nº 015/2011, formalizado pela Prefeitura de Montes Claros para desafetação e alienação de imóvel público.

Quanto aos aspectos de engenharia, faz-se necessária a manifestação da 1ª Coordenadoria de Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia, no âmbito de sua competência, na forma dos arts. 43 e 45 da Resolução nº 03/2017 c/c o art. 2º da Portaria nº 41/Pres/2018.

8. No âmbito de sua competência, a 1ª Coordenadoria de Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia elaborou, em **22/03/2019**, o relatório de fls. 738/745v, tendo chegado à seguinte conclusão:



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

Segundo relatório da 4ª Coordenadoria de Fiscalização dos Municípios – 4ª CFM, os aspectos formais estão prescritos nos termos do art. 110-E c/c o inciso V do art. 110- e o inciso I do art. 110-F da Lei Complementar Estadual nº 102/2008.

Já quanto a avaliação dos lotes, foram realizadas análises na documentação constante nos autos, bem como, nas alegações das defesas e documentação anexada, e essa unidade técnica entendeu pela deficiência dos laudos realizados pela Prefeitura Municipal, pelo fato de não obedecerem às normas técnicas de avaliação vigentes à época.

Conforme despacho às fls. 302, foi da Sr.ª Secretária de Administração Martha Pompeu Padoani, a responsabilidade pelo andamento da Dispensa de Licitação nº 15 de 2011, que teve como objeto a alienação de 04 lotes, que foram vendidos conforme contrato de compra e venda por R\$3.303.316,16 (três milhões, trezentos e três mil, trezentos e dezesseis reais e dezesseis centavos). Dessa forma, houve uma diferença a maior de R\$1.046.126,97 (um milhão, quarenta e seis mil, cento e vinte e seis reais e noventa e sete centavos), tal diferença se refere entre o valor avaliado pelo órgão técnico do TCE/MG e o vendido pela prefeitura de Montes Claros.

Por fim, ressalta-se que a avaliação de imóveis tem por objetivo estimar o valor de uma propriedade, pois, a engenharia de avaliação não é uma ciência exata. Este trabalho deve ser feito dentro de procedimentos técnicos e normativos consagrados pela engenharia. É bem dizer que a técnica mais usual e bastante utilizada nesse meio é o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde se avalia o valor de um imóvel com base em pesquisa de imóveis semelhantes, realizada na região onde se encontra inserido o objeto avaliando.

Conforme foi dito anteriormente, na transação imobiliária em questão, houve uma diferença do valor vendido pela Prefeitura em relação ao estimado pela equipe inspetora, sendo esse maior do que aquele. Dessa forma, deixa-se a consideração superior se houve prejuízo ao erário pelo fato do imóvel ter sido vendido num montante a menor do que aquele avaliado pelo TCE/MG.

9. Em seguida, os autos foram remetidos ao Ministério Público de Contas para manifestação, consoante despacho de fl. 747.

FUNDAMENTAÇÃO

Ilícitudes que não geraram dano ao erário - prescrição

10. Considerando que o processo permaneceu por mais de 5 (cinco) anos sem movimentação, desde **23/07/2013 (fl. 730)** até **15/01/2019 (fl. 736v)**, houve a prescrição da



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

pretensão punitiva em sua modalidade setorial, conforme art. 118-A, parágrafo único, da Lei Complementar nº 102/2008 (antigo art. 110-F).

Ilicitudes que poderiam gerar dano ao erário

11. No **Relatório Técnico de Avaliação** elaborado pela Coordenadoria de Fiscalização de Obras, Serviços de Engenharia e Perícia, fls. 471/477, foi arbitrado o valor de **R\$4.349.443,13**, para os quatro imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Montes Claros, localizados no bairro São Luiz, alienados mediante o processo de Dispensa de Licitação nº 015/2011.

12. O exame foi realizado conforme as normas e procedimentos de avaliação constantes da NBR 14653, incluindo, provas em registros e documentos correspondentes à propriedade dos terrenos pela administração pública na extensão julgada necessária à obtenção das evidências dos elementos de convicção sobre o valor de mercado dos bens avaliados.

13. No **Relatório Técnico de Engenharia** elaborado pela mesma Coordenadoria de Fiscalização de Obras, Serviços de Engenharia e Perícia, fls. 488/505, a referida unidade técnica teceu as seguintes considerações:

Houve favorecimento da empresa Stillus Alimentação Ltda. por meio da conduta dos componentes das Comissões de Licitação, que procederam à realização de processos de Concorrências Públicas contendo restrições à participação de licitantes no certame, e dos Secretários Municipais que, ao final, realizaram a alienação mediante Dispensa de Licitação nº 015/2011 fora das hipóteses previstas no art. 17 da Lei Federal nº 8.666/93 e art. 106, I da Lei Orgânica Municipal.

Os integrantes da Comissão de Licitação e os Secretários Municipais concorreram para o favorecimento da empresa ao admitir a realização dos processos sem avaliação feita por profissional competente e sem laudo técnico de avaliação dos imóveis, contratando, por dispensa de licitação, a preço inferior ao mercado à época.

A avaliação feita por esta equipe para os lotes em questão somaram R\$4.349.443,13 na data de novembro de 2010, enquanto que os terrenos foram vendidos por R\$3.303.316,16, conforme



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

Contrato de Promessa de Compra e Venda, fls. 422 a 426, sendo pago o valor de R\$3.400.177,88, fls. 488.

14. Após análise das defesas apresentadas pelos jurisdicionados, a 1ª Coordenadoria de Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia chegou à seguinte conclusão quanto à avaliação dos lotes:

Já quanto a avaliação dos lotes, foram realizadas análises na documentação constante nos autos, bem como, nas alegações das defesas e documentação anexada, e essa unidade técnica entendeu pela deficiência dos laudos realizados pela Prefeitura Municipal, pelo fato de não obedecerem às normas técnicas de avaliação vigentes à época.

Conforme despacho às fls. 302, foi da Sr.^a Secretária de Administração Martha Pompeu Padoani, a responsabilidade pelo andamento da Dispensa de Licitação nº 15 de 2011, que teve como objeto a alienação de 04 lotes, que foram vendidos conforme contrato de compra e venda por R\$3.303.316,16 (três milhões, trezentos e três mil, trezentos e dezesseis reais e dezesseis centavos). Dessa forma, houve uma diferença a maior de R\$1.046.126,97 (um milhão, quarenta e seis mil, cento e vinte e seis reais e noventa e sete centavos), tal diferença se refere entre o valor avaliado pelo órgão técnico do TCE/MG e o vendido pela prefeitura de Montes Claros.

Por fim, ressalta-se que a avaliação de imóveis tem por objetivo estimar o valor de uma propriedade, pois, a engenharia de avaliação não é uma ciência exata. Este trabalho deve ser feito dentro de procedimentos técnicos e normativos consagrados pela engenharia. É bem dizer que a técnica mais usual e bastante utilizada nesse meio é o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde se avalia o valor de um imóvel com base em pesquisa de imóveis semelhantes, realizada na região onde se encontra inserido o objeto avaliando.

Conforme foi dito anteriormente, na transação imobiliária em questão, houve uma diferença do valor vendido pela Prefeitura em relação ao estimado pela equipe inspetora, sendo esse maior do que aquele. Dessa forma, deixa-se a consideração superior se houve prejuízo ao erário pelo fato do imóvel ter sido vendido num montante a menor do que aquele avaliado pelo TCE/MG.

15. Pois bem.

16. Entendo que o prejuízo aos cofres públicos ficou muito bem caracterizado nos relatórios **Técnico de Avaliação** (fls. 471/477) e **Técnico de Engenharia** (fls. 488/505), haja vista que os lotes foram vendidos por preço abaixo dos praticados no mercado local,



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

conforme demonstra pesquisa de valores para lotes no município de Montes Claros, fls. 478/480.

17. Assim, tendo em vista que os terrenos foram avaliados pela equipe do Tribunal de Contas em **R\$4.349.443,13**, e vendidos à empresa Stillus Alimentação Ltda. pelo montante de **R\$3.303.316,16**, conforme Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 422/426), tendo a referida empresa depositado o valor de **R\$3.400.177,88** pelos imóveis (fl.487), entendo que a Prefeitura Municipal de Montes Claros deixou de arrecadar a quantia de **R\$949.265,25** com a venda dos lotes.

18. Ressalto que na Concorrência Pública nº 004/2010 (anulada) a Irmandade Nossa Senhora das Mercês de Montes Claros havia oferecido o valor de **R\$4.000.927,50**, pelos imóveis (fl. 127), quantia bem mais coerente com a avaliação feita pelo Tribunal, mas teria sido inabilitada pela Comissão de Licitação (fl. 165).

19. Assim, opino pela condenação solidária da Sr.^a **Martha Pompeu Padoani**, Secretária Municipal de Administração, por ter homologado a Dispensa de Licitação nº 015/2011 (fl. 420), e do Sr. **Luiz Tadeu Leite**, Prefeito Municipal de Montes Claros, por ter assinado o Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 421/425), a ressarcirem ao erário municipal a quantia que deixou de ser arrecadada pelo município de Montes Claros com a venda dos imóveis (**R\$949.265,25**).

CONCLUSÃO

20. Pelo exposto, **OPINO:**

a) pelo reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva do Tribunal de Contas, nos termos do parágrafo único do art. 118-A da Lei Complementar nº 102/2008;

b) pela condenação solidária da Sr.^a **Martha Pompeu Padoani**, Secretária Municipal de Administração, por ter homologado a Dispensa de Licitação nº



MINISTÉRIO PÚBLICO DE CONTAS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Gabinete do Procurador Daniel de Carvalho Guimarães

015/2011 (fl. 420), e do Sr. **Luiz Tadeu Leite**, Prefeito Municipal de Montes Claros, por ter assinado o Contrato de Promessa de Compra e Venda (fls. 421/425), a ressarcirem ao erário municipal a quantia que deixou de ser arrecadada pelo município de Montes Claros com a venda dos imóveis **(R\$949.265,25)**.

Belo Horizonte, 13 de maio de 2019.

DANIEL DE CARVALHO GUIMARÃES

Procurador do Ministério Público de Contas de Minas Gerais
(Documento assinado digitalmente e disponível no SGAP)