TC nº 72-002.116.03-63

ANÁLISE. CONTRATO. SGM. Locação de imóvel. Unidades administrativas. Trânsito em julgado no judiciário em matéria análoga. PREJUDICADA. Votação unânime.

Legislação citada: Art. 24, X, Lei 8.666/93. Lei Mun. 13.278/02.

2.762ª Sessão Ordinária

Trânsito em julgado: 28/01/2016

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, diante do trânsito em julgado em matéria análoga ao disposto nestes autos, em julgar prejudicado o feito, com a remessa dos autos ao arquivo.

Participaram do julgamento os Conselheiros ROBERTO BRAGUIM – Revisor, MAURÍCIO FARIA e DOMINGOS DISSEI.

Presente a Procuradora Chefe da Fazenda MARIA HERMÍNIA PENTEADO PACHECO E SILVA MOCCIA.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 3 de setembro de 2014.

EDSON SIMÕES
Presidente

JOÃO ANTONIO
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de análise de contrato de locação de um imóvel localizado na Rua Líbero Badaró, 119, com a finalidade de instalação de unidades administrativas da Secretaria do Governo Municipal.

O contrato foi realizado com fundamento no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal 8.666/93 e Lei Municipal 13.278/02. O contrato foi firmado entre a Prefeitura do Município de São Paulo e FWMA Administradora Ltda., em 11 de fevereiro de 2003, com valor inicial de R$52.000,00, sendo oferecido um período de carência de seis meses, com prazo de sessenta meses e término previsto para 10 de fevereiro de 2008. O prazo de carência fundamentou-se no fato de o proprietário contribuir com os custos da reforma, oferecendo o prazo de seis meses de carência, o que somaria R$ 324.000.00 (trezentos e vinte e quatro mil reais). A escolha do imóvel foi justificada em razão da localização e a diferença de valores apurada por EDIF e o valor atribuído à locação.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo manifestou-se (folhas 86/88), informando que as despesas oriundas das instalações não são passíveis de ressarcimento, porém, as referentes à reforma, no importe total de R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) descontados os valores de carência de alugueres, restariam R$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais), a serem integralmente indenizadas pelo locador.

A Secretaria de Serviços e Obras foi intimada para indicar quais as benfeitorias foram agregadas ao patrimônio do Locador e quais foram realizadas com a finalidade apenas de adaptação dos órgãos públicos. Em resposta evasiva, indicou de forma genérica quais as obras realizadas (folha 100), o que ensejou a manifestação técnica (folhas 106/107) no sentido de atribuir que todos os serviços realizados foram incorporados ao patrimônio particular. Conforme informação da Secretaria de Serviços e Obras (folhas 100/102) e por meio de análise dos extratos de empenho (folhas 110/112), os valores despendidos com a execução dos serviços e obras da reforma do Edifício São Joaquim ficaram em R$ 838.788,63. Por meio de análise técnica (folhas 141/144) apurou-se o valor líquido de reembolso de R$ 672.253,63.

O Locador foi devidamente intimado e apresentou sua defesa (folhas 153/155), dispondo, dentre outros, que realizou obras antes de entregar o imóvel, sob a exigência da Locatária, concedeu a vantagem de carência de seis meses, as obras realizadas foram para adaptação da Locatária, não sendo agregado valor ao imóvel e a possibilidade de renovação compulsória do contrato de aluguel.

Por sua vez, Rui Goethe da Costa Falcão, na qualidade de Secretário de Governo Municipal, apresentou sua defesa (folhas 164/172), dispondo, dentre outros: a escolha do imóvel foi técnica; a reforma foi de duas ordens, sendo a primeira referente a reparos na estrutura do prédio, instalação de divisórias e outras modificações necessárias ao funcionamento das divisões que iriam atuar no local; esta etapa deveria demandar um custo de R$ 650.000,00; a segunda etapa diz respeito a adaptações específicas, como telefonia e equipamento mobiliário, com a demanda prevista em R$ 150.000,00 e o acordo com o proprietário previa a carência de seis meses, que resultou no importe de R$ 324.000,00; o ressarcimento é previsto no contrato, uma vez que as benfeitorias realizadas foram

em grande parte para adaptação das necessidades da Administração e não se incorporam o patrimônio do locador.

Em nova manifestação (folhas 176/178), a Assessoria Jurídica de Controle Externo destacou a falta de defesa quanto à indicação de ausência de certidão negativa de débitos perante o FGTS e que não existia, até aquele momento, informação precisa de que a reforma deveria ser integralmente ressarcida, ante a falta de precisão quanto à natureza dos serviços realizados.

A Procuradoria da Fazenda Municipal (folhas 181/184) destacou que grande parte das obras perpetradas no imóvel está diretamente relacionada à adequação do imóvel a sua utilização administrativa, dispondo que a carência semestral cumpriu sua finalidade. Quanto à ausência de certidões informou que se trata de irregularidade formal, cuja ausência não pode ensejar a decretação de irregularidade da contratação.

A Secretaria Geral (folhas 187/190) manifestou-se que a Origem obteve êxito em relação ao valor a ser restituído à Municipalidade, posto que os serviços foram executados, objetivando a adequação da construção existente à instalação da Administração, porém, considera irregular a contratação ante a falta de Certidão Negativa de Débitos perante o FGTS.

A Origem apresentou informações sobre a propositura de ação judicial (folhas 239/242) com a finalidade de cobrar do locador a diferença de R$ 332.335,74 referentes às obras necessárias incorporadas ao imóvel, descontado o valor de carência contratual. Ante as manifestações colacionadas pela Origem a AJCE (folhas 253/255) reviu seu posicionamento anterior e entendeu pela irregularidade da avença por não constar cláusula que garantisse de forma efetiva a restituição dos valores dispendidos no patrimônio particular alugado.

A Procuradoria da Fazenda Municipal (folhas 248/260) manteve seu posicionamento anterior, uma vez que o contrato permanece inalterado e a questão é atinente à execução contratual. Por fim, a Secretaria Geral teceu nova manifestação (folhas 263/265) coadunando-se com a Assessoria Jurídica de Controle Externo pela irregularidade do contrato. Ante a manifestação das partes sobre a informação de trâmite de ação judicial surgiu nova manifestação por parte das equipes técnicas desta Corte.

A AJCE (folhas 682/686) ratificou seu entendimento anterior, porém, com destaque para possibilidade de reconhecimento dos efeitos financeiros da avença.

A parte interessada, FWMA Administradora Ltda., juntou aos autos cópia da decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo nos autos do processo 053.08.104136-3, que julgou improcedente o pedido de indenização da municipalidade (folhas 693/695). Em síntese, entendeu o Juízo de Primeiro Grau que o contrato foi revestido sobre as regras de direito civil e que a cláusula contratual de carência foi a única imposta quanto à indenização por

benfeitorias. Ademais, destacou que parte dos gastos foi para uso exclusivo por parte da Administração. O feito foi julgado em Segundo Grau no dia 19 de novembro de 2013, sendo a decisão de Primeiro Grau mantida integralmente, com V. Acórdão de lavra do Desembargador Manoel Justino Bezerra Filho, voto nº. 18.997, cuja ementa: "Contrato de locação Ação de ressarcimento por obras realizadas em imóvel locado – Improcedência - Embora o contrato de locação tenha sido celebrado com a Municipalidade, prevalecem, no caso, as regras do direito privado e o princípio da autonomia da vontade. Existência de acordo entre as partes estabelecendo período de seis meses de carência de pagamento de aluguel para consecução das obras necessárias no imóvel - Gastos que superam o valor inicialmente acordado não são passíveis de ressarcimento, se assim não previu o contrato e se a locatária renunciou ao direito de indenização por benfeitorias - Dever de ressarcimento não configurado - Sentença mantida Recurso oficial não provido; recurso de apelação da Municipalidade autora não provido."

Consoante análise ao andamento processual em Primeiro Grau, em consulta realizada em 24 de julho de 2014, por meio do sítio – www.tjsp.jus.br – o feito encontra-se em fase de execução de verbas de sucumbência em face da Municipalidade, desta feita, com trânsito em julgado do dispositivo da decisão proferida.

Em manifestação final, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (folhas 716/718) e a Secretaria Geral (folhas 722/723) opinaram pela irregularidade da avença.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de análise de contrato de locação realizado entre a Municipalidade e a empresa FWMA Administradora Ltda., em 11 de fevereiro de 2003, com valor inicial de R$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), sendo oferecido um período de carência de seis meses, com prazo de sessenta meses e término previsto para 10 de fevereiro de 2008.

O prazo de carência fundamentou-se no fato de o proprietário contribuir com os custos da reforma oferecendo o prazo de seis meses de carência, o que somaria R$ 324.000.00 (trezentos e vinte e quatro mil reais).

A escolha do imóvel foi justificada em razão da localização e a diferença de valores apurada pelo Departamento de Edificações - EDIF e o valor atribuído à locação. As equipes técnicas da Casa não apontaram irregularidades quanto ao objeto contratual e os valores atribuídos a título de remuneração pelo aluguel. Todavia, destacaram que a reforma do imóvel ocasionou um acréscimo indenizável ao patrimônio do locador, além da ausência de Certidão Negativa do FGTS para realização do contrato.

Durante a instrução processual, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (folhas 176/178) entendeu que os valores estavam compensados pelo prazo de carência, seguida pela Secretaria Geral (fls. 187/190) que apontou que a Origem obteve êxito em relação ao valor a ser restituído à Municipalidade, posto que os serviços foram executados, objetivando a adequação da construção existente à instalação da Administração.

Porém, considera irregular a contratação ante a falta de Certidão Negativa de Débitos perante o FGTS. Todavia, a Origem apresentou informações sobre a propositura de ação judicial (folhas 239/242) com a finalidade de cobrar do locador a diferença de R$ 332.335,74 (trezentos e trinta e dois mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e quatro centavos) referentes às obras necessárias incorporadas ao imóvel, descontado o valor de carência contratual.

Esta situação levou à alteração do entendimento das equipes técnicas pela irregularidade total do contrato. Ainda assim, entendeu a Assessoria Jurídica de Controle Externo - AJCE pela possibilidade de reconhecimento dos efeitos financeiros (folhas 682/686). A parte interessada, FWMA Administradora Ltda., juntou aos autos cópia da decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo nos autos do processo 053.08.104136-3, que julgou improcedente o pedido de indenização da Municipalidade (folhas 693/695). O feito foi julgado em Segundo Grau no dia 19 de novembro de 2013, sendo a decisão de Primeiro Grau mantida integralmente, com Venerando Acórdão de lavra do Desembargador Manoel Justino Bezerra Filho.

Destarte, diante do trânsito em julgado em matéria análoga ao disposto nos presentes autos, JULGO PREJUDICADO o presente feito, com a remessa dos autos ao arquivo.

Este é meu voto, Senhor Presidente.