



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

Processo TC nº 14.114/13

RELATÓRIO

Trata o presente processo de Inspeção Especial, realizada no âmbito da Prefeitura do município de **Cabedelo/PB**, objetivando a análise dos reajustes dos contratos dos imóveis locados ao município, no exercício de 2013.

Em razão de denúncia de aumento de 150% na locação de um imóvel onde funciona a Unidade de Saúde da Família Jardins, apurado no Processo TC nº 05882/13, foi formalizado processo de Inspeção Especial de Contas para apurar possíveis aumentos abusivos nos demais imóveis locados ao município.

A Unidade Técnica realizou diligência *in loco* com o intuito de colher subsídios para apuração dos fatos relativos aos exercícios de 2012/2013. Após a análise da documentação, A Unidade Técnica emitiu relatório inicial às fls. 05/11 dos autos, com as seguintes observações:

Foram solicitados todos os contratos de locação de imóveis das diversas secretarias do município, dos exercícios de 2012 e 2013, conforme Tabelas I e II às fl. 05/08 dos autos, indicando os respectivos valores das locações.

Verificou-se que não houve nenhum padrão no índice dos reajustes, não havendo critério objetivo para os aumentos. Tanto houve decréscimos nos valores dos aluguéis, como também acréscimos percentuais que variaram de 0,07% a 156,18%.

Constatou-se que o município possuía, em 2013, 50 (cinquenta) contratos de locações de imóveis, sendo 11 (onze) ligados à Secretaria de Saúde e 39 (trinta e nove) às demais Secretarias. O maior índice de acréscimo se deu no reajustamento do aluguel do imóvel destinado à instalação do SINE – Sistema Nacional de Emprego (situado na Rua Pastor José A de Oliveira, 306, sala 02, Camalaú). Este imóvel em 2012 foi locado por R\$ 6.011,40. Já em 2013 o valor da locação passou para R\$ 15.400,00.

O fator de reajustes da maioria dos contratos de locação de imóveis segue a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e, e, 2012, o índice acumulado naquele exercício foi de 7,82%. Os contratos dos imóveis assinados em 2012 não previram qualquer índice de reajustamento. Na falta do índice de reajuste, a Auditoria considerou o IGP-M (7,82%). Dessa forma, os imóveis que tiveram seus reajustes acima de 7,82% foram considerados excessivos, conforme TABELA III (fls. 09 dos autos), correspondendo a um excesso inicial de **R\$ 46.517,54**.

Houve a citação do ex-Gestor do Município de Cabedelo/PB, **Sr. José Maria de Lucena Filho**, que apresentou defesa nesta Corte, conforme consta das fls. 20/166 dos autos. Do exame dessa documentação, a Unidade Técnica emitiu novo relatório de fls. 170/3 dos autos, conforme demonstrado a seguir:

Excesso nos reajustes dos contratos de imóveis, da ordem de R\$ 46.517,54 (Tabela III).

A defesa alegou que ocorreram ajustes nos valores dos aluguéis dos imóveis locados pelo município em razão da manifestação por parte de alguns proprietários junto à Prefeitura pleiteando a revisão dos contratos a fim de adequar ao valor de mercado, nos termos do art. 19 da Lei Federal nº 8245/91.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

Processo TC nº 14.114/13

Como forma de garantir os direitos dos proprietários dos imóveis e manter a harmonia na gestão do município, a Urbe entendeu que a melhor opção foi conceder os reajustes dos alugueis com base no valor de mercado. Foi formada uma Comissão de Avaliação, nomeada pelo Prefeito Municipal, com a finalidade de averiguar a possibilidade dos reajustes solicitados. Sendo assim, de posse dos **Pareceres Técnico-Avaliatório-Mercadológicos de Valor Locativo**, a Edilidade usando a razoabilidade decidiu conceder reajustes nos valores das locações dos imóveis obedecendo às condições atuais do mercado. Ressalte-se que os valores dos alugueis em relação respectivos valores venais dos imóveis estão entre 0,8% e 1,2%, valores esses aceitos pelos especialistas da área.

A Unidade Técnica, ao analisar os argumentos considerou que diante da defasagem apresentada, considerando ainda a Portaria nº 79/2013, referente à Comissão de Avaliação criada para avaliar a situação dos contratos de locação, bem como os pareceres e laudos técnicos de avaliação, dos membros com Registro no CRECI-PB, considerando ainda os padrões construtivos dos imóveis, o contexto urbano e a metodologia avaliatória aplicada de acordo com a NBR 14653-2 entendeu que os reajustes concedidos estão dentro dos valores do mercado imobiliário da Paraíba, nos termos dos pareceres e laudos apresentados, ficando portanto, sanadas as falhas inicialmente apontadas.

O presente processo não foi enviado ao Ministério Público.

É o relatório!

VOTO

Considerando as conclusões a que chegou a equipe técnica, bem como o parecer oral oferecido pelo Ministério Público Especial, voto para que os Srs. Conselheiros membros da **1ª Câmara** do Egrégio **Tribunal de Contas do Estado da Paraíba**:

- 1) **JULGUEM REGULARES** os reajustes concedidos aos valores dos contratos de locação dos imóveis celebrados com a **Prefeitura Municipal de Cabedelo/PB**, no exercício de **2013**;
- 2) **DETERMINEM** o arquivamento dos presentes autos.

É o voto!

Antônio Gomes Vieira Filho
Cons. em exercício - Relator



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

1ª CÂMARA

Processo TC nº 14.114/13

Objeto: Inspeção Especial

Órgão: Prefeitura Municipal de Cabedelo/PB

Gestor Responsável: José Maria de Lucena Filho

Patrono/Procurador: Carlos Roberto Batista Lacerda – OAB/PB nº 9.450

Administração Direta. Inspeção Especial.
Reajustes dos Contratos de Locação de Imóveis, exercícios 2012/2013. Julga-se Regular. Arquivamento.

ACÓRDÃO AC1 – TC – 5.651/2014

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do Processo TC nº 14.114/13, referente ao processo de Inspeção Especial, realizada no âmbito da Prefeitura do município de **Cabedelo/PB**, objetivando a análise dos reajustes dos contratos dos imóveis locados ao município, no exercício de **2013**, acordam os Conselheiros integrantes da **1ª CÂMARA DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DA PARAÍBA**, à unanimidade, em sessão realizada nesta data, na conformidade do relatório e do voto do relator, partes integrantes do presente ato formalizador, em:

- 1) **JULGAR REGULARES** os reajustes concedidos aos valores dos contratos de locação dos imóveis celebrados com a **Prefeitura Municipal de Cabedelo/PB**, no exercício de **2013**;
- 2) **DETERMINEM** o arquivamento dos presentes autos.

Presente ao Julgamento a Representante do Ministério Público.
TC – Sala das Sessões da 1ª Câmara – Conselheiro Adailton Coelho Costa
João Pessoa, 06 de novembro de 2014.

Cons. **Fernando Rodrigues Catão**
No exercício da Presidência

Antônio Gomes Vieira Filho
Cons. em exercício - Relator

Fui presente

REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Em 6 de Novembro de 2014



Cons. Fernando Rodrigues Catão
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO



Cons. Subst. Antônio Gomes Vieira Filho

RELATOR



Elvira Samara Pereira de Oliveira
MEMBRO DO MINISTÉRIO PÚBLICO