

RELATÓRIO DE AUDITORIA Nº 0023/2015–AUDIT. Lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS

PROCESSO Nº : 111.000.295/2015
UNIDADE : DIPRE
ASSUNTO : Auditoria Especial objetivando a análise de atos e fatos relacionados aos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – CONIC, Brasília/DF.
EXERCÍCIO : 2015

Ao Chefe da Auditoria Interna,

Apresentamos o Relatório de Auditoria Especial que trata da análise de atos e fatos relacionados aos bens imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul / CONIC, objeto da Ordem de Serviço 002/2015 – Audit, expedida em 15/04/2015.

I – ESCOPO DO TRABALHO

Os trabalhos de auditoria foram realizados na sede da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. Além de coleta e análise de documentos, contemplaram duas visitas técnicas ao Setor de Diversões Sul – SDS e uma visita técnica ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Não foram impostas restrições quanto ao método ou à extensão de nossos trabalhos. A auditoria se concentrou, entre outros aspectos, nas condições físicas das edificações erigidas nos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS/Conic, nos contratos administrativos firmados pela Terracap para o aproveitamento do espaço, no status jurídico dos atuais ocupantes, nos custos financeiros envolvidos na manutenção dos espaços e nas alternativas de que a Terracap dispõe para o adequado aproveitamento dos bens.

II – O EMPREENDIMENTO

A região central de uma metrópole como Brasília recebe fluxos de milhões de pessoas todos os dias. Recebe pessoas que estão de passagem para os seus respectivos locais de trabalho, bem como pessoas que efetivamente trabalham nos setores adjacentes à zona central da cidade: os setores comerciais sul e norte, os setores bancários sul e norte e os setores de autarquias sul e norte.

Quer os que trabalham, quer os que passam pela região central de Brasília são potenciais consumidores dos produtos e serviços oferecidos nos setores de diversão sul e norte. Desse modo, pode-se afirmar que, sob o ponto de vista comercial, o Setor de Diversões Sul – SDS está situado em uma das localizações mais privilegiadas da capital federal.

O empreendimento também é privilegiado sob o aspecto urbanístico. O SDS, também conhecido como Conic, foi construído no centro de Brasília, sobre a plataforma superior do maior terminal rodoviário de passageiros do DF, com vista para a Esplanada dos Ministérios, para o Congresso Nacional e para a Torre de TV. Tem acesso fácil ao

metrô, a pontos de ônibus, a pontos de táxi e há vários anos conta com redes de abastecimento de água, coleta de esgotos, coleta de resíduos sólidos, sistema de drenagem pluvial, redes de telefonia, pavimentação asfáltica e cabeamento para *internet*.

A Terracap possui 03 entre as 18 projeções criadas no Setor de Diversões Sul. Trata-se dos lotes T-2, T-3 e T-4. Os lotes T-2 e T-4 foram edificados em conjunto, ou seja, possuem a mesma Carta de Habite-se nº 284/1979 e formam um complexo arquitetônico único. As edificações erigidas nos lotes T-2 e T-4 incluem o Edifício Darcy Ribeiro (constituído de três pavimentos), dois subsolos e uma banca de revista. Incluem, também, uma praça pública com acesso coberto (conhecido como “chapéu”) para a garagem por meio de uma escada helicoidal em concreto. Por sua vez, no lote T-3, foi erigido um prédio em formato cilíndrico para o uso de lanchonete, edificação essa que recebeu a Carta de Habite-se nº 64/1995. A edificação possui 1.086 m² de área construída no subsolo e 346,18 m² no térreo, o que perfaz 1.432,93 m² de área construída total.

III – O PLANEJAMENTO DA AUDITORIA

A elaboração do Plano de Auditoria considerou diversos documentos existentes na empresa a respeito dos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic, muitos dos quais se encontravam no arquivo central da Terracap (Nudoc). Atribuiu-se especial relevância aos laudos de arquitetura e de engenharia, bem como aos documentos expedidos pela Defesa Civil, Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, que descrevem o atual estado de degradação das edificações pertencentes à empresa. Buscaram-se, igualmente, os contratos firmados entre a Terracap e terceiros para o aproveitamento das áreas (sejam particulares, sejam entes públicos).

Documento fundamental para a adequada compreensão do setor, o Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011, de cópia acostada às fls. 168/224 destes autos de auditoria especial (111.000.295/2015) e original às fls. 50/123 dos autos 111.001.085/2010 mostrou-se de grande valia, seja na fase de planejamento, seja na fase de execução desta auditoria.

Outros fatores considerados foram técnicas de diagnóstico aplicáveis a Auditoria Governamental, bem como informações relacionadas aos trabalhos do Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) e outras fontes. Nessa fase preliminar, foi possível empregar a Matriz *SWOT* (*Strengths*: forças; *Weaknesses*: fraquezas; *Opportunities*: oportunidades; *Threats*: ameaças) e o Mapa de Verificação de Riscos.

PROBLEMA FOCAL:

Em que medida a precarização dos imóveis da Terracap no CONIC, o mau uso dos seus espaços e a falta efetiva de decisões podem causar perigo às pessoas, danos ao patrimônio de terceiros e a perda de receitas para a empresa?

IV – DESENVOLVIMENTO DA AUDITORIA

4.1. QUESTÃO DE AUDITORIA A-1:

A precariedade das instalações é confirmada por laudos técnicos?

4.1.1- IMÓVEIS DA TERRACAP EM CONDIÇÕES PRECÁRIAS: INSTALAÇÕES E ESTRUTURAS.

A precariedade das instalações é amplamente confirmada por laudos, relatórios e pareceres técnicos, quer sejam elaborados por empregados da Terracap, quer sejam elaborados por agentes de fiscalização do Governo do Distrito Federal.

Em resposta à S.A. 03 – OS nº 002/2015-Audit, a Diretoria Técnica e de Fiscalização encaminhou cópias dos seguintes relatórios, laudos e pareceres técnicos:

(a) Parecer Técnico nº 209/2009-CESIDEC (fls. 1052/1053);

(b) Relatório de Vistoria Técnica a respeito das benfeitorias e do estado de conservação dos imóveis da Terracap no SDS – Conic, datado de 09/02/2009 (fls. 1054/1056);

(c) Parecer Técnico datado de 23/10/2014 (fls. 1057/1068);

(d) Parecer Técnico nº 001/2015, do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. Encaminhou, ainda, cópia do Termo de Notificação nº 1081/2014 – Subsecretaria de Defesa Civil e cópia do Termo de Interdição nº 361/2014 – Subsecretaria de Defesa Civil (fls. 1071/1076).

Todos os laudos, relatórios e pareceres técnicos são unânimes em diagnosticar a existência de diversas patologias estruturais, capazes de comprometer seriamente a segurança das edificações e, em consequência, a segurança dos usuários do Setor de Diversões Sul. O Parecer Técnico nº 209/2000-CESIDEC, por exemplo, de quase 15 anos atrás, descreve o seguinte cenário:

II. Análise – No local foi constatado tratar-se da existência de 16 (dezesesseis) projeções, onde foram avaliadas visualmente as condições em que se encontram o subsolo, o nível térreo e o conjunto geral das edificações. Sendo observadas as seguintes situações:

- Vigas da garagem deterioradas com concreto deteriorado e exposição de ferragens [...].*
- Infiltrações avançadas em vigas e lajes da garagem, propiciando a degradação das estruturas das edificações [...].*
- Ausência de tratamento e material impermeabilizante nas juntas de dilatação no subsolo, submetida à infiltração e comprometendo a estrutura [...].*
- Lajes da garagem com exposição de ferragens já em processo de corrosão e [sic.] de fiações elétricas [...].*
- Captação, através de telhas fixadas nas lajes da garagem, da água infiltrada [...].*
- Laje deteriorada com concreto desagregado e exposição de ferros já em corrosão [...].*
- Inexistência de manutenção nas instalações hidráulicas, onde existem pontos de vazamentos e infiltrações nas saídas das tubulações na garagem [...].*
- Ausência de sistema de ventilação / exaustão e ponto de fuga, em caso de*

emergência, na garagem [...].

- Infiltrações nas paredes da garagem com formação de bolores [...].
- Pilares da garagem deteriorados com desagregação de concreto e exposição de ferragens [...].
- Instalações elétricas em estado precário [...].
- Todo o sistema de prevenção contra incêndio em estado precário [...].
- Instalações e armazenamentos de GLP [...] irregulares [...].
- Guarda-corpo da circulação entre os edifícios Venâncio IV, V e VI em estado precário oferecendo risco aos transeuntes [...].
- Pontos comerciais com saídas para o eixo monumental, oferecendo riscos aos seus usuários devido ao grande fluxo de veículos naquela via [...].

III. Conclusão – O Setor em tela, nos pontos vistoriados, e considerando o caráter expedito das observações, apresenta sintomas consequentes de vulnerabilidades da estanqueidade, com defeitos na impermeabilização das áreas descobertas, principalmente fazendo com que trincas de movimentação higroscópica (variação de umidade) e térmicas com manifestações de trincas apareceram [sic.] nos pontos de junção entre os painéis de alvenaria e os elementos estruturais do subsolo. A ausência de uma manutenção adequada, com ações preventivas e corretivas intensificou, com certeza, os efeitos nocivos da umidade indevida que além da degradação física de elementos das edificações, poderá criar condições de insalubridade. Assim como, o sistema de prevenção contra incêndio (caixa preventivo fixo, sistema de spinkler, sistema de ventilação / exaustão do subsolo, pontos de fugas e sinalizações de emergência) é parte também das vulnerabilidades citadas. Diante do exposto, esta Coordenadoria preocupada com a segurança global dos usuários do Setor de Diversões Sul, recomenda que seja desencadeado uma [sic.] operação em conjunto com os órgãos que compõem o Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal (Administração Regional de Brasília, CBM-DF, Inspetoria de Saúde, CEB, CAESB e CREA-DF), para melhor analisarmos a situação em foco, promovendo as ações competentes de cada órgão, no intuito de sanar as irregularidades, minimizando, por conseguinte, os riscos oferecidos.

Por sua vez, o Relatório de Vistoria Técnica subscrito pelo Engenheiro Civil CREA 1367/D-DF, na data de 09/02/2009, cujo objetivo era descrever e caracterizar as benfeitorias edificadas nos lotes T2, T3 e T4, consignou o seguinte:

2.2. Lotes T2/T4 – Conjunto arquitetônico [...].

c) É necessário salientar, que alguns espaços do 1º subsolo foram ocupados por terceiros (invasores) que ali chegaram a edificar obras até mesmo de banheiros, escritórios, etc., cercando tais espaços com paredes e grades metálicas. Por outro lado, as galerias de passagem de tubulações elétricas, telefônicas e outras se encontram totalmente invadidas, tanto por detritos oriundos de esgotos sanitários, bem como por outros procedentes das tubulações de águas pluviais. O risco de acidentes sérios (explosão de gases metano provocado por faíscas elétricas) nestas galerias é eminente e o mau cheiro insuportável.

A Secretaria de Estado de Trabalho, por meio de seu Ofício nº 530/2006-GAB-STb, datado de 1/11/2006, àquela época, já solicitava providências da parte da Terracap quanto aos reparos urgentes nas instalações da edificação erigida no lote T-4, agravados pelas fortes chuvas naquele período, provocando a saída da 7ª CPMIND, por não mais haver quaisquer condições de ocupação daquela edificação [...].

O Parecer Técnico subscrito pelo Engenheiro Civil CREA 9568/D-DF, elaborado na data de 23/10/2014, em decorrência da necessidade de elevação da carga sobre a laje

do 1º Subsolo, também apontou a existência de severas patologias estruturais nos imóveis em questão. Senão vejamos:

5 – Considerações Finais [...]

Na oportunidade, destacamos a premente necessidade de recuperação de elementos estruturais (lajes, vigas, pilares e cortina) dispostos nos dois subsolos, em face do avantajado processo de corrosão das armaduras, já expostas em inúmeros trechos, com fissurações acentuadas e lascamentos do concreto em diversos elementos citados. Além de outras patologias não menos importante, por exemplo: ataques de sulfatos, que provocam grande expansão, com deslocamento de cobrimento.

Enfim, todas estas patologias comprometem o desempenho da construção sob os aspectos de segurança estrutural, salubridade e durabilidade. Faz-se necessária a adoção de medidas corretivas com a maior brevidade possível.

O Termo de Notificação nº 1081/2014 (fls. 1069) e o Termo de Interdição nº 361/2014 (fls. 1070), ambos expedidos pela Subsecretaria de Proteção e Defesa Civil – SSP/DF, igualmente, consignaram a existência de sérias deformidades nas edificações, senão vejamos:

Termo de Notificação nº 1081/2014 [...]

Descrição do cenário de risco

1. *Subsolo das edificações T2, T3 e T4 apresentam: infiltrações, pilares com degradação do cobrimento da estrutura de aço e sinais de corrosão com perda da seção de aço, vigas com degradação do cobrimento da estrutura de aço e sinais de corrosão com perda da seção de aço e fissuras, lajes com ferragens aparentes e sinais de corrosão com sinais de perda da seção de aço.*
2. *Edificações dos lotes T3 e T4 apresentam fissuras, ferragens sem cobrimento de concreto, sinais de corrosão.*
3. *Instalações elétricas precárias.*
4. *Instalações de prevenção e combate à incêndio precária.*
5. *Subsolo apresenta-se com ambiente insalubre, com presença de esgotos e insetos.*

Termo de Interdição nº 361/2014 [...]

Descrição do cenário de risco

1. *Subsolo das edificações T2, T3 e T4 apresentam: infiltrações, pilares com degradação do cobrimento da estrutura de aço e sinais de corrosão com perda da seção de aço, vigas com degradação do cobrimento da estrutura de aço e sinais de corrosão com perda da seção de aço e fissuras, lajes com ferragens aparentes e sinais de corrosão com sinais de perda da seção de aço.*
2. *Edificações dos lotes T3 e T4 apresentam fissuras, ferragens sem cobrimento de concreto, sinais de corrosão.*
3. *Instalações elétricas precárias.*
4. *Instalações de prevenção e combate à incêndio precária.*
5. *Subsolo apresenta-se com ambiente insalubre, com presença de esgotos e insetos.[...]*

Descrição das providências exigidas

Interdição do subsolo da edificação por apresentar risco de acidentes, com transeuntes e aguardando a apresentação de laudo circunstanciado atestando as condições da estrutura e das instalações elétricas com as medidas mitigadoras visando a recuperação das patologias existentes. Parecer do CBMDF atestando as condições dos sistemas de prevenção e combate a incêndio. Todos os laudos devem ser acompanhados de ART ou RRT conforme notificação 1081/2014.

Por sua vez, o Parecer Técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal nº 001/2015 a respeito das condições de segurança contra incêndio e pânico do Edifício Darcy Ribeiro, situado no Setor de Diversões Sul e de propriedade da Terracap concluiu pela deficiência dos sistemas de segurança contra incêndio e pânico (fls. 1071/1076).

Determinou, por isso, o cumprimento de nada menos que 44 (quarenta e quatro) exigências. Essas exigências referem-se à apresentação de documentação, instalação de sinalização de segurança, instalação de iluminação de emergência, instalação de extintores de incêndio, criação de saídas de emergência, instalação de hidrantes, instalação de sistema de proteção contra descargas atmosféricas e instalação de sistema de detecção automática e alarme manual de incêndio.

A Ditec também encaminhou o despacho nº 0018/2015-Nuinf, de 20/01/2015 (fls. 1077/1080), por meio do qual o Engenheiro Civil CREA-RJ 1885/D ratifica a existência de patologias estruturais, nos seguintes termos:

Nas considerações finais de seu Relatório Técnico, cuja cópia vai anexa a este Despacho, o Eng. Antônio destacou também, por oportuno, “a premente necessidade de recuperação de elementos estruturais (lajes, vigas, pilares e cortina) dispostos nos dois subsolos, em face do adiantado processo de corrosão das armaduras, já expostas em inúmeros trechos”.

Reiteramos a existência de patologias estruturais apontadas no Relatório acima citado, conforme pode ser observado no relatório fotográfico desde Despacho, motivo pelo qual necessitamos providenciar, com urgência, a licitação para contratação de projeto de recuperação estrutural e, em seguida, licitar e contratar a execução das recuperações projetadas.

O subscritor recomendou que os subsolos fossem mantidos sem utilização e o escoramento das vigas afetadas, com a utilização de equipamentos metálicos alugados de empresas especializadas, até que houvesse a recuperação das vigas e colunas comprometidas.

O Núcleo de Avaliação, unidade subordinada à GEPEA/DICOM, constatou que o valor total atual das benfeitorias edificadas nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul é de aproximados **R\$ 1.510.800,00** (um milhão quinhentos e dez mil e oitocentos reais), ao passo que, em bom estado de conservação, valeriam cerca de **R\$ 2.635.800,00** (dois milhões seiscentos e trinta e cinco mil e oitocentos reais), ou seja, **R\$ 1.125.000,00** (um milhão cento e vinte e cinco mil reais) a mais (fls. 1119/1163). Em termos percentuais, portanto, a degradação da estrutura significou depreciação de aproximados 43% (quarenta e três por cento) no valor total das benfeitorias.

Além de todas essas informações, obtidas como respostas às Solicitações de Auditoria, julga-se pertinente trazer aos autos os seguintes excertos do Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011 (fls. 168/224):

5. Estado de Conservação

Foram avaliadas visualmente as condições em que se encontram os lotes T2, T3 e T4. Insere-se nessa avaliação o subsolo, o nível térreo e as edificações.

Foram feitas as seguintes observações:

- Instalações elétricas em situações precárias – expostas e desencapadas [...];
- Fechamento de acesso à escada – localizada sob a cobertura em forma de cogumelo – para o estacionamento desativado do subsolo através de estrutura de madeira improvisada apresentando risco aos usuários [...];
- Pontos de infiltrações nas paredes em diversas localidades, possivelmente, pelas más condições das telhas da cobertura [...];
- Em diversas regiões do edifício localizado no lote T4, situadas junto às áreas úmidas internas, observou-se anomalias chamadas eflorescência caracterizada por manchas de umidade e pó branco acumulado sobre a superfície [...];
- Estrutura de concreto comprometida com deslocamento do concreto em diversos locais, exposição e degradação das ferragens, com cobrimento menor do que estabelecido em norma [...];
- Infiltrações em vários pontos da garagem [...];
- Instalações hidráulicas expostas e com vazamentos, causando possíveis infiltrações [...];
- Nos pilares externos da edificação encontrada no Lote T4, a acidez da urina humana infiltrando no concreto foi capaz de provocar a dilatação das armaduras dos pilares, deixando-as expostas causando gradual degradação do concreto [...];
- Cobertura do edifício T4 em péssimo estado de conservação, com infiltrações, devido a telhas quebradas e rufos e calhas ausentes [...];
- Muitas pichações e degradação por vandalismo [...].

Aproveitamos para transcrever os seguintes excertos do Relatório da Vigilância Sanitária nº 007/2015, datado de 13/02/2015 e de cópia acostada às fls. 929 dos autos desta auditoria especial (111.000.295/2015):

“[...] temos a informar que foi realizada vistoria na garagem dos lotes T-2, T-3 e T-4 e Edifício Darci Ribeiro, localizados no Setor de Diversões Sul e constatamos diversas irregularidades, tais como: paredes e tetos com infiltrações e vazamentos de água suja e esgoto; pontos de luz com fiação exposta, falta de iluminação adequada, ventilação insuficiente para renovação adequada do ar, o que torna o ambiente extremamente insalubre tanto para quem transita pela garagem, quanto para quem trabalha na mesma (vigilante, faxineiro e etc.).

Vale esclarecer que alguns estabelecimentos funcionam no subsolo, com acesso direto à garagem, o que coloca em risco a saúde dos trabalhadores destes estabelecimentos.

Informamos também que no momento da vistoria a garagem citada havia sido interditada pela Defesa Civil, conforme consta do Termo de Interdição nº 361/2014 (Subsecretaria de Proteção e Defesa Civil), razão pela qual nos atemos apenas à confecção do presente relatório.

Diante das irregularidades apontadas somos favoráveis à interdição da garagem T2, T3 e T4 e Edifício Darcy Ribeiro, até que haja total eliminação das irregularidades constatadas, uma vez que a mesma oferece risco potencial à saúde pública”.

Em vistoria realizada em 08/07/2015, nos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, a equipe de auditoria confirmou a existência de patologias (fls. 1227/1241). No relatório de vistoria, ficou consignado:

1. *Confirmamos a existência de patologias estruturais. Constatamos:*

- a) *Existência de diversos pontos de infiltração de águas pluviais captadas no térreo pela laje do 1º subsolo.*
- b) *Formação de estalactites, em alguns pontos da laje do 1º subsolo.*
- c) *Corrosão do concreto com exposição das ferragens em vigas situadas nas proximidades dos encanamentos.*
- d) *Danificação do concreto com exposição das ferragens em colunas.*
- e) *Comprometimento da manta de impermeabilização instalada no térreo.*
- f) *Infiltração de águas servidas (águas escuras) pela parede do 2º subsolo. Atração de vetores, tais como baratas e ratos.*
- g) *Circulação de ar insuficiente.*
- h) *Comprometimento severo das instalações elétricas. Fiação velha, desencapada ou em estado de degradação. Caixa de disjuntores em estado crítico.*
- i) *Fiação aérea exposta, indicando a ocorrência de “gatos” de eletricidade.*
- j) *Acúmulo de lixo no 2º subsolo.*

As fotografias do empreendimento obtidas pela equipe de auditoria durante a vistoria constam do Anexo I deste Relatório de Auditoria 0023/2015-Audit.

4.1.2 – CAUSAS

Objeto da Questão de Auditoria A-3.

4.1.3 – CONSEQUÊNCIAS

(a) Visível deterioração das edificações, com depreciação do seu valor de mercado, seja para locação, seja para alienação.

(b) Perda de ativos.

(c) Risco de que a Subsecretaria de Defesa Civil promova a interdição de toda a estrutura, e não apenas do subsolo dos lotes T2, T3 e T4, conforme consta do Termo de Interdição nº 361/2014.

(d) Risco de acidentes, em prejuízo de proprietários e de usuários do Setor de Diversões Sul.

(e) Riscos de acidentes de trabalho, em prejuízo dos empregados da Terracap e dos seus subcontratados.

(f) Disseminação de vetores de doenças, o que representa riscos à saúde pública.

(g) Risco de ajuizamento de demandas indenizatórias contra a Terracap.

4.1.4 – RECOMENDAÇÕES

À Ditec:

(a) Atender, em caráter de urgência, todas as exigências formuladas pela Subsecretaria de Proteção de Defesa Civil. Dentre tais exigências, consta a apresentação dos seguintes documentos: 01. Laudo técnico circunstanciado (estrutural e elétrico); 02. Parecer técnico do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal; 03. Anotações de responsabilidade técnica; 04. Parecer técnico da Vigilância Sanitária.

(b) Manter restrito o acesso ao subsolo do CONIC, que oferece risco de acidentes a transeuntes. Essa interdição deverá durar até que a Terracap conclua as medidas exigidas pelos órgãos de fiscalização.

À Dipre:

(c) Remeter ofício à Secretaria de Estado de Trabalho e à Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal, comunicando-as acerca da situação jurídica dos bens face à lavratura de autos de infração, de notificação e de interdição pelos órgãos fiscalizadores locais.

(d) Requerer que, com a maior brevidade possível, a Secretaria de Estado de Cultura e a Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal desocupem o Edifício Darcy Ribeiro, dado o comprovado risco estrutural nos imóveis edificadas nos lotes T2, T3 e T4, bem como a inexistência de sistemas de prevenção e combate a incêndio, medida já sugerida pelo Memorando nº 54/2015-Aspre, de 08/04/2015.

(e) Propor e executar plano de negócios para os imóveis da Terracap no Setor de Diversões Sul, mediante estudo técnico e detalhado das alternativas possíveis para a melhor exploração desses ativos.

À Presi,

(f) Instaurar procedimento de investigação preliminar para apurar as possíveis responsabilidades administrativas (disciplinares e econômicas) pelas desconformidades constatadas na gestão dos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS/Conic.

4.2. QUESTÃO DE AUDITORIA A-2:

Houve ou há procedimentos voltados à solução das patologias encontradas na estrutura dos imóveis, inclusive em caráter de urgência?

4.2.1. INTEMPESTIVIDADE DAS MEDIDAS ADOTADAS PARA MITIGAR OU CORRIGIR A PRECARIIDADE DAS INSTALAÇÕES DOS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Em resposta à SA 03–OS nº 002/2015-Audit, a Ditec encaminhou, à Audit:

- Despacho nº 0018/2015-Nuinf;
- Cópia do Despacho nº 100/2015-Nuinf;
- Cópia do Despacho nº 0428/2015-Ditec;
- Cópia do Despacho nº 0422/2015-ACJUR;
- Cópia do Despacho nº 0462/2015-Ditec;
- Cópia do Despacho nº 0463/2015-Ditec;
- Cópia de relatório e voto elaborados pela Ditec nos autos do processo 111.002.182/2014;
- Cópia da Decisão nº 139 da 2989ª Sessão da Diretoria Colegiada da Terracap, de 24/04/2015;
- Cópia do extrato da publicação da Decisão nº 139 da 2989ª Sessão da Diretoria Colegiada da Terracap, de 24/04/2015 para o DODF (fls. 1050/1106).

Referidos documentos demonstram que a Ditec, a Geren e o Nuinf tomaram ciência dos problemas relativos aos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul (SDS) e que, desde o início deste ano de 2015, vêm adotando providências administrativas voltadas à sua solução.

Em 20/01/2015, o Engenheiro Civil CREA-RJ/1885-D realizou vistoria no local, gerando relatório fotográfico. A partir da vistoria, o técnico sugeriu *“manter os subsolos sem utilização, em estrita observância da interdição oficializada”*, bem como *“providenciar o escoramento das vigas afetadas, com a utilização de equipamentos metálicos alugados de empresas especializadas nesse tipo de locação”*. Ressaltou, finalmente, que se faria *necessária “a contratação de importantes serviços e igualmente indispensáveis, para fins de sanar as infiltrações existentes que provocaram o desenvolvimento das patologias estruturais verificadas”*.

Em 30/03/2015, o Engenheiro Civil CREA/DF 17623, realizou coleta de preços para a locação de escoras para a estrutura dos subsolos dos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS. Duas empresas teriam demonstrado interesse na prestação do serviço: SH e Mills. A estimativa dos custos da elaboração de laudo técnico do dimensionamento do escoramento, bem como do escoramento das vigas danificadas (incluindo-se transporte e montagem), pelo período de 12 (doze) meses, é de cerca de R\$ 495.309,57 (quatrocentos e noventa e cinco mil trezentos e nove reais e cinquenta e sete centavos).

Em 14/04/2015, a Ditec requereu a manifestação da ACJUR a respeito da legalidade da contratação, em caráter emergencial e com dispensa de licitação, dos serviços de transporte e montagem das escoras, de elaboração de laudo técnico (para dimensionamento do escoramento) e de escoramento das vigas por 180 dias, ao valor total de R\$ 302.664,27 (trezentos e dois mil seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos).

Em 14/04/2015, a ACJUR manifestou-se pela legalidade da contratação em caráter emergencial e com dispensa de licitação dos serviços sugeridos pela Diretoria Técnica e de Fiscalização.

Em 16/04/2015, a pedido da Ditec, a Presi e a Difin autorizaram a contratação emergencial, por dispensa de licitação:

[...] da Empresa Mills Estrutura e Serviços de Engenharia S.A para execução dos serviços de locação dos escoramentos metálicos e transporte e montagem para reforço das estruturas do 1º subsolo das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, e da Empresa Evolução Engenharia para elaboração do Laudo Técnico para definição do dimensionamento do escoramento, e embasamento técnico para contratação do projeto da reforma estrutural dos prédios, da 1ª laje 1º subsolo das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4, do Setor de Diversões Sul.

Em 17/04/2015, a Ditec elaborou relatório e voto para apresentação em Reunião da Diretoria Colegiada, manifestando-se pela “*ratificação do ato de dispensa de licitação, [...], para contratação direta das empresas Mills Estrutura e Serviços de Engenharia S.A e Evolução Engenharia, Construção e Administração Ltda., para execução dos serviços de locação dos escoramentos metálicos, transporte e montagem para reforço das estruturas do 1º subsolo das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul e emissão de Laudo Técnico de engenharia, respectivamente*”, bem como pelo encaminhamento da matéria à Audit “*para apurar possíveis negligências que possam ter dado causa à situação existente no 1º subsolo dos lotes T-2, T-3 e T-4*”.

Em 24/04/2015, a Diretoria Colegiada da Terracap emitiu a Decisão nº 139, acolhendo o voto do Diretor Técnico e de Fiscalização e ratificando, desse modo, as contratações emergenciais com dispensa de licitação.

É certo que desde o início de 2015, a Terracap tem adotado providências para sanar as patologias estruturais diagnosticadas nas edificações dos Lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul. Contudo não se pode olvidar que essas patologias eram conhecidas desde o ano 2000, isto é, há pelo menos 15 anos (Parecer Técnico nº 209/2000 – CESIDEC, de 24/11/2000).

Desse modo, forçoso concluir pela intempestividade das medidas saneadoras adotadas, situação que, inclusive, pode ter agravado as patologias estruturais dos imóveis em questão, gerando a necessidade da recente contratação emergencial de escoramento, objeto da Decisão nº 139 da Diretoria Colegiada da Terracap, de 24/04/2015 (fls. 1101/1102).

4.2.2. CAUSAS:

Não identificadas. Serão objeto de avaliação em sede de sindicância investigativa ou de procedimento investigativo preliminar.

4.2.3. CONSEQUÊNCIAS:

Adoção, pela empresa, de providências necessárias, porém iniciais (contratação do escoramento das lajes). A reabilitação dos imóveis dependerá da elaboração de um projeto e da efetiva realização de obras corretivas.

4.2.4. RECOMENDAÇÕES:

À Ditec,

(a) Ultimar, em caráter emergencial, o escoramento das estruturas danificadas, conforme recomendação técnica.

(b) Desenvolver os competentes projetos e promover, seja por ação direta, seja por parceira, a urgente recuperação das estruturas danificadas nos imóveis T-2, T-3 e T-4.

(c) Providenciar a adequação das edificações às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. A adequação pode ser realizada diretamente pela Terracap ou acordada com parceiros.

4.3. QUESTÃO DE AUDITORIA A-3:

A precarização da estrutura tem como um dos seus fatores relevantes o mau uso por terceiros?

4.3.1. INFORMAÇÕES INSUFICIENTES A RESPEITO DA CONTRIBUIÇÃO DE TERCEIROS PARA A PRECARIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Os laudos técnicos mais recentes juntados aos autos pela Ditec não apontam a origem da degradação das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul/Conic. A única menção às possíveis causas do ocorrido consta do Parecer Técnico nº 209/2000 – CESIDEC, de 24/11/2000. Na época, os agentes do Sistema de Defesa Civil apontaram omissões na manutenção preventiva e corretiva dos edifícios, situação que sabidamente possui potencial de degradar estruturas:

II. Análise – No local foi constatado tratar-se da existência de 16 (dezesseis) projeções, onde foram avaliadas visualmente as condições em que se encontram o subsolo, o nível térreo e o conjunto geral das edificações. Sendo observadas as seguintes situações:

- *Vigas da garagem deterioradas com concreto deteriorado e exposição de ferragens [...].*
- *Infiltrações avançadas em vigas e lajes da garagem, propiciando a degradação das estruturas das edificações [...].*
- *Ausência de tratamento e material impermeabilizante nas juntas de dilatação no subsolo, submetida à infiltração e comprometendo a estrutura [...].*
- *Captação, através de telhas fixadas nas lajes da garagem, da água infiltrada [...].*
- *Inexistência de manutenção nas instalações hidráulicas, onde existem pontos de vazamentos e infiltrações nas saídas das tubulações na garagem [...].*
- *Infiltrações nas paredes da garagem com formação de bolores [...].*

Além de todas essas informações, obtidas como respostas às Solicitações de Auditoria, julga-se pertinente trazer aos autos os seguintes excertos do Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011 (fls. 168/224):

5. Estado de Conservação

Foram avaliadas visualmente as condições em que se encontram os lotes T2, T3 e T4. Insere-se nessa avaliação o subsolo, o nível térreo e as edificações.

Foram feitas as seguintes observações:

- *Instalações elétricas em situações precárias – expostas e desencapadas [...];*
- *Fechamento de acesso à escada – localizada sob a cobertura em forma de cogumelo – para o estacionamento desativado do subsolo através de estrutura de madeira improvisada apresentando risco aos usuários [...];*
- *Pontos de infiltrações nas paredes em diversas localidades, possivelmente, pelas más condições das telhas da cobertura [...];*
- *Em diversas regiões do edifício localizado no lote T4, situadas junto às áreas úmidas internas, observou-se anomalias chamadas eflorescência caracterizada por manchas de umidade e pó branco acumulado sobre a superfície [...];*
- *Estrutura de concreto comprometida com deslocamento do concreto em diversos locais, exposição e degradação das ferragens, com cobrimento menor do*

que estabelecido em norma [...];

- Infiltrações em vários pontos da garagem [...];
- Instalações hidráulicas expostas e com vazamentos, causando possíveis infiltrações [...];

5.1. Observações

1. Foi observada a falta de uma manutenção preventiva e corretiva, que resolveria grande parte dos problemas encontrados.
2. Apesar dos problemas relatados na estrutura, a edificação aparenta estar estável, sendo necessários alguns reparos pontuais. [...].

Como se vê, as situações apontadas, seja pelos agentes do Sistema de Defesa Civil, seja pelos arquitetos e engenheiros da Terracap sugerem, inicialmente, que a falta de manutenção preventiva e corretiva dos edifícios teria provocado a sua degradação. Contudo, como ainda não houve a elaboração de laudo pericial para averiguar as causas das patologias estruturais em questão, é impossível, categórica e aprioristicamente, isentar terceiros de terem colaborado para a degradação do local.

4.3.2. CAUSAS:

De acordo com as informações técnicas coletadas, a falta de manutenção preventiva e corretiva é, certamente, uma das causas das patologias estruturais verificadas nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic. A participação de terceiros na degradação das edificações ainda não foi suficientemente estudada.

4.3.3. CONSEQUÊNCIAS:

Impossibilidade de se aferir, neste momento, a existência ou inexistência de responsabilidade de terceiros pelas patologias estruturais verificadas nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic. Há necessidade de elaboração de laudo pericial que contemple a questão. Em havendo corresponsabilidade de terceiros, caberá a instauração de procedimentos administrativos voltados ao ressarcimento. No insucesso dos instrumentos administrativos, caberá o ajuizamento de demandas judiciais voltadas ao ressarcimento da empresa.

4.3.4. RECOMENDAÇÕES:

À Ditec,

(a) Adotar medidas para que o laudo de engenharia contratado para a recuperação estrutural dos imóveis informe as causas das patologias verificadas nas edificações nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul.

À Dipre,

(b) Adotar medidas administrativas voltadas à obtenção de restituição dos valores despendidos pela Terracap com a recuperação (total ou parcial) dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, na hipótese de o laudo de engenharia (citado no item “a”, supra) apontar corresponsabilidade de terceiros.

4.4. QUESTÃO DE AUDITORIA B-1:

Há diretrizes adequadas para a utilização dos imóveis que são objeto da auditoria?

4.4.1. PLURALIDADE DE DIRETRIZES CIRCUNSTANCIAIS, AO LONGO DOS ANOS, PARA OS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Após análise dos autos 111.000.295/2015, concluímos que, ao longo dos anos, existiram diversas diretrizes circunstanciais para os lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS: alienação, locação por curto prazo, despejo de inquilinos inadimplentes com vistas à alienação dos bens, empréstimo a órgãos da administração pública, doação a entidades públicas. Apenas recentemente a empresa parece estar se dedicando a estabelecer uma diretriz clara e de longo prazo visando o aproveitamento econômico dos bens.

Os documentos juntados, por cópia, aos autos nº 111.000.295/2015, dão notícia de que, pelo menos desde 1983, a Terracap despense recursos com a manutenção dos lotes T-2, T-3 T-4 do Setor de Diversões Sul. Também demonstram que, desde aquela época, a empresa não dispunha de uma clara visão de negócio para o espaço.

Os documentos obtidos ao longo da auditoria especial não permitem que se atribua essa inexistência de diretrizes claras e de longo prazo à suposta falta de interessados nos imóveis. Ao contrário, o espaço vem sendo cobiçado, há vários anos, por diversas entidades diferentes, públicas e privadas, dentre as quais, citamos: Complexo Turístico Itiquira, Fundação Brasileira de Teatro, Secretaria de Estado de Cultura, Secretaria de Estado de Trabalho, Funarte, BRB, CRECI 8ª Região, COFECI, RK Park Estacionamento Rotativo e, mais recentemente, a Prefeitura do Conic.

- Às fls. 33/34, registra-se o interesse da empresa Complexo Turístico Itiquira, nos idos de 1983.
- Às fls. 567/576, foi juntada cópia do Contrato de Locação, firmado entre a Terracap e a Fundação Brasileira de Teatro, tendo como objeto o conjunto arquitetônico edificado sobre os lotes T-2 e T-4 do SDS, exclusive garagens, a partir de 01/02/1984.
- Às fls. 776/778, foi juntada cópia do Termo de Autorização de Uso dos imóveis T-2 e T4, exclusive vagas de garagem, a título gratuito. O termo, que registra o interesse do Distrito Federal no imóvel, foi celebrado entre a Terracap e a Secretaria de Estado de Cultura, pelo prazo de 06 (seis) meses a partir de 08/05/1997.
- Às fls. 386/388, foi juntada cópia do Termo de Concessão de Uso dos Imóveis T-2 e T-4 do SDS, a título gratuito. O termo, que registra o interesse do Distrito Federal no imóvel, foi celebrado entre a Terracap e a Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal, pelo prazo de 10 anos a partir de 23/01/1998.
- Às fls. 138/142, registra-se o interesse do BRB na aquisição do Lote T-3 do Setor de Diversões Sul – Conic, em 28/01/2002.
- Às fls. 454, registra-se o interesse da Secretaria de Estado de Trabalho na celebração de Termo de Concessão de Uso dos lotes T-2 e T-4 do

SDS/Conic, com vigência entre 2008 e 2018, em 11/11/2008.

- Às fls. 825, registra-se o interesse da empresa Villa's Restaurante e Lanches Ltda. na aquisição do imóvel que vem ocupando, em 25/07/2009.
- Às fls. 145 e 160, registra-se o interesse do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI 8ª Região/DF, em 08/02/2010 ratificada em 26/05/2010.
- Às fls. 40/43, por sua vez, registra-se o interesse da empresa RK Park Estacionamento Rotativo nas garagens dos edifícios, em 19/10/2010.
- Às fls. 45/46, registra-se o interesse do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, em 15/05/2013.
- Às fls. 909, registra-se manifestação de interesse de parte da Secretaria de Estado de Cultura na doação do Edifício Darcy Ribeiro, em 04/06/2014.
- Às fls. 254/347, registra-se o interesse da Prefeitura do Setor de Diversões Sul – Conic, na reabilitação de todos os imóveis, por meio de parceria, em 07/12/2014.

Embora não tenhamos localizado decisões da Diretoria Colegiada ou do Conselho de Administração a respeito da matéria, segundo o que consta do despacho de fls. 34 dos autos 111.000.295/2015, lavrado pelo então gerente da Gecom, nos idos de 1983, a despeito de tentativas, a Terracap não teria logrado vender os imóveis erigidos nos lotes T-2, T-3, T-4 do SDS. Por isso, a empresa optou por locá-los, individualmente, até para reduzir as despesas com vigilância, seguros e manutenção dos imóveis. Em outras palavras, havia uma determinação superior inicial de que os bens fossem alienados. Contudo, diante do fracasso dessa estratégia, os bens passaram a ser locados.

Então, a Terracap firmou contratos de locação com a Livraria Brasília Jurídica Ltda., com o Villa's Restaurante e Lanches Ltda. (fls. 1267/1271 dos autos 111.000.295/2015) e com a Fundação Brasileira de Teatro – FBT (fls. 567/576 dos autos 111.000.295/2015). Todos esses contratos de locação foram firmados por prazos curtos: o primeiro, por 01 (um); o segundo, por 02 (dois); o terceiro, por 04 (quatro) anos.

Aparentemente, em virtude de inadequado acompanhamento dos contratos, a estratégia de locar os imóveis não se mostrou bem sucedida. A Livraria Brasília Jurídica Ltda., a título de exemplo, permaneceu nos imóveis desta Companhia por 10 (dez) anos após o término do contrato de locação, sem efetuar os correspondentes pagamentos, só deixando o local por força de mandado de reintegração de posse.

Em igual sentido, o contrato de locação entre a Terracap e o Villa's Restaurante e Lanches Ltda. estaria vencido desde 1991, ano a partir do qual a referida sociedade empresária teria deixado de efetuar, a esta empresa pública, os correspondentes pagamentos de alugueres devidos. Observe-se que o Villa's Restaurante e Lanches Ltda. ainda ocupa os imóveis da empresa.

O contrato com a FBT, finalmente, também teria sido rescindido após longos anos de inadimplência. É o que noticia o Parecer Jurídico 118/1995 – SETEN/DIJUR, e acostado, por cópias, às fls. 670/675 dos autos 111.000.295/2015. Referido parecer, lavrado em 05/09/1995, informa que a FBT não pagava regularmente os alugueres devidos à Terracap desde 1988.

Talvez em função do fracasso das estratégias de locação, a Terracap passou a trabalhar, pelo menos desde 2001, com a possibilidade de venda direta dos seus imóveis situados no Conic para pessoas jurídicas de Direito Público, operação comercial que dispensa a realização de procedimento licitatório. É o que noticia o Ofício nº 509/2001-Presi, de 18/12/2001, acostado por cópia às fls. 138 dos autos 111.000.295/2015, por meio do qual o então presidente da Terracap oferece o lote T-3, com as suas respectivas edificações, ao BRB. As propostas formuladas pelo CRECI 8ª Região e pelo COFECI – entidades autárquicas com personalidade de direito público – se enquadrariam nessa mesma estratégia (venda direta com dispensa de licitação). Entretanto, como ainda havia imóveis ocupados por inquilinos inadimplentes, fazia-se necessário aguardar o trânsito em julgado das ações de reintegração de posse ajuizadas.

Enquanto não se operava o trânsito em julgado das ações possessórias, a empresa entendeu por bem emprestar, a partir de 1998, parte dos seus imóveis no Conic para órgãos públicos (especificamente a Secretaria de Estado de Trabalho e a Secretaria de Estado de Cultura), com a condição de que os bens lhe seriam restituídos tão logo os demandasse.

Como já discutido em item anterior, a permanência das Secretarias de Estado de Trabalho e de Cultura do Distrito Federal no Edifício Darcy Ribeiro alcança os dias atuais, muito embora o instrumento autorizativo concedido pela Terracap já esteja vencido desde 2008. A longa permanência das Secretarias no Edifício Darcy Ribeiro gerou e ainda gera demanda, sobre a Terracap, para a doação do imóvel ao Distrito Federal.

Nesse sentido, a Diretoria Colegiada decidiu “autorizar a doação dos imóveis denominados Lotes T-2 e T-4, Setor de Diversões Sul – Brasília/DF, de propriedade da Terracap [...], ao Distrito Federal, para uso da Secretaria de Estado de Trabalho, com respaldo nas condições estabelecidas na Lei nº 5.861, de 12/12/1972, alterada pela Lei nº 6.531, de 16/05/1978 e art. 49 do Estatuto Social da Terracap, de acordo com parecer jurídico acostado às fls. 73/75 dos autos”. É o que consta das fls. 43 destes autos, que contempla fotocópia da Decisão nº 1765 da Diretoria Colegiada – Sessão 2807ª, realizada em 24/10/2012.

Menos de um ano depois, contudo, a Diretoria Colegiada proferiu a Decisão nº 650 – Sessão 2842ª, realizada em 30/04/2013 (cópia às fls. 526 dos autos 111.000.295/2015), revogando a doação nos seguintes termos: “[...] revogar em todos os seus termos a sua Decisão nº 1165, de 24/10/2012, diante da inviabilidade de continuidade da doação dos imóveis denominados por Lotes T-2 e T-4, Setor de Diversões Sul, Brasília/DF, considerando o planejamento estratégico desta empresa”.

A despeito da decisão revogatória da doação proferida pela Diretoria Colegiada, a Secretaria de Estado de Trabalho e a Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal, na data de 30/05/2014, editaram a Portaria Conjunta nº 60/2014. O normativo prevê a instalação da Brasília Criativa e Casa do Artesão no Edifício Darcy Ribeiro, situado no Conic e pertencente à Terracap (cópia às fls. 561 dos autos 111.000.295/2015).

Por fim, em janeiro de 2015, estabeleceu-se uma nova diretriz empresarial para os lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic. Conforme informação prestada pela Dipre:

“a) [...] Decisão nº 03, de 07/01/2015, da Diretoria Colegiada da Terracap. Autorizou a DIPRE a elaborar um Plano de Ação para a celebração de Convênio com a Prefeitura do Setor de Diversões Sul – CONIC, em atendimento à meta de

reverter a situação atual de abandono e deterioração dos lotes da empresa, por meio de intervenções que vão ao encontro do Plano Piloto original e dos anseios dos condôminos e frequentadores do CONIC.

b) Portaria nº 485/2014-Presi, de 25 de novembro de 2014, que designou o empregado Renato Castelo e Carvalho, matrícula nº 173-2, para integrar como membro suplente, representante da Terracap, o Grupo de Trabalho constituído por meio do Decreto nº 35.962/2014, que tem por objetivo o desenvolvimento de projeto de revitalização do Setor de Diversões Sul – SDS e dá outras providências”.

A Decisão da Diret nº 03, de 07/01/2015, está acostada, por cópia, às fls. 379/380 destes autos de auditoria especial nº 111.000.295/2015. Ela prevê colaboração e parceria entre a Terracap e a Prefeitura do Setor de Diversões Sul, com a finalidade de revitalizar urbanisticamente o empreendimento.

Para tanto, demanda que a Dipre elabore plano de ação que contemple, no mínimo, as seguintes condições:

“c.1) resgatar a proposta contida no Plano Piloto, do arquiteto e urbanista Lúcio Costa, de um Centro de Convergência da Cidade com espaços de qualidade que possam abrigar as diversas manifestações culturais do país;

c.2) identificar as melhores soluções para reverter a situação de abandono das áreas pertencentes à Terracap;

c.3) identificar fórmulas adequadas de se estabelecer parcerias com empresários do Setor de Diversões Sul, órgãos públicos, organismos internacionais e instituições não governamentais e patrocinadores de projetos que possam envolver os imóveis de propriedade da Terracap;

c.4) apresentar propostas de utilização e uso dos imóveis pertencentes à Terracap, sem prejuízo das conclusões em andamento do Grupo de Trabalho, objeto do Decreto nº 35.962, de outubro de 2014;

c.5) identificar as possibilidades de manutenção de parceria entre a Terracap e a Prefeitura em projetos futuros;

c.6) apresentar plano de ação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis”.

Até porque a referida diretriz empresarial foi estatuída recentemente, a empresa ainda não dispõe de um plano de negócios para os seus lotes no CONIC. Essa também é a informação prestada pela DIPRE em resposta à OS 05/2015-Audit. O empreendimento será, a princípio, objeto de uma PMI (Decreto nº 8.428/2015), garantindo-se, desse modo, oportunidades para todos os possíveis interessados. Assim, a elaboração do plano de negócios deverá ficar a cargo dos possíveis interessados, parceiros da Terracap.

É importante registrar que existe a possibilidade – ainda não estudada – de desmembrar os imóveis T-2, T-3 e T-4 do SDS, reduzindo-os a unidades menores, mais facilmente administráveis e comercializáveis. Potencialmente, o desmembramento dos três imóveis da Terracap poderia atrair número maior de investidores, já que, individualizados conforme as suas vocações, os empreendimentos demandariam menor investimento inicial.

4.4.2. CAUSAS:

- (a) Fracasso na alienação dos imóveis em licitação.
- (b) Fracasso na eficaz execução dos contratos de locação, em especial na rápida cobrança dos alugueres e no rápido despejo dos inquilinos.

4.4.3. CONSEQUÊNCIAS:

- (a) Sucessão de decisões e de acontecimentos que fragilizaram o domínio da Terracap sobre os lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic e sobre as suas respectivas edificações.
- (b) Perda de receitas consistente na prescrição de créditos de alugueres devidos à empresa e nos custos das demandas judiciais ajuizadas há longa data.
- (c) Perda, em desfavor da Terracap, dos rendimentos que os imóveis poderiam gerar caso estivessem alugados a inquilinos adimplentes.

4.4.4. RECOMENDAÇÕES:

À Acjur,

- (a) Diligenciar com vistas ao integral cumprimento do mandado de reintegração de posse para remover o Villa's Restaurante e Lanches Ltda. das instalações erigidas sobre o imóvel T-3 do SDS, de propriedade desta empresa pública.

4.5 – QUESTÃO DE AUDITORIA B-2:

Os atuais ocupantes dos espaços do CONIC têm autorização da TERRACAP e seguem normas estabelecidas?

4.5.1. IRREGULARIDADE DAS ATUAIS OCUPAÇÕES DOS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Os atuais ocupantes dos espaços do Conic não detêm autorização da Terracap.

Como, desde a remoção da Livraria Brasília Jurídica Ltda., em 2008, os subsolos estão desocupados, esclarecemos que os atuais ocupantes dos imóveis T-2, T-3 e T-4 são:

(a) Secretaria de Estado de Trabalho e Secretaria de Estado de Cultura, que ocupam o Edifício Darcy Ribeiro com a BSB Criativa;

(b) Villas Restaurante e Lanches Ltda., que ocupa o restaurante situado em frente ao Edifício Darcy Ribeiro.

(c) Quiosque cultural, que ocupa a banca de revistas adjacente ao Edifício Darcy Ribeiro.

Seguem fotografias que comprovam a ocupação, obtidas pela equipe de auditoria durante vistoria no empreendimento:



Imagem 01. Piso Térreo. Ocupação de imóvel pelo Villa's Restaurante e Lanches Ltda.



Imagem 02. Piso Térreo. Avanço do Villa's Restaurante e Lanches Ltda, lateral.



Imagem 03. Piso Térreo. Banca de revista, ocupada.



Imagem 04. Piso Térreo. Banca de revista, ocupada e pichada.



Imagem 05. Piso Térreo. Edifício Darcy Ribeiro em funcionamento

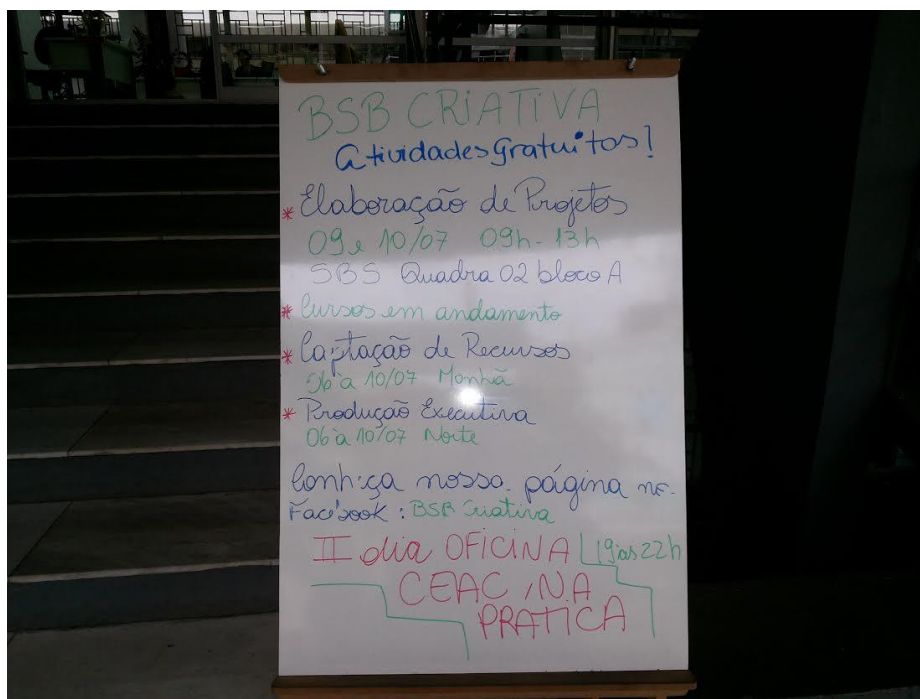


Imagem 06. Piso Térreo. Edifício Darcy Ribeiro em funcionamento: BSB Criativa

Embora já a tenham possuído no passado, nem a sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda., nem a Secretaria de Estado de Trabalho, nem a Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal, atualmente, dispõem de autorização da Terracap para ocupar os referidos imóveis.

Em 02/06/1989, a sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda. celebrou contrato de locação com a Terracap, tendo como objeto a edificação situada no lote T-3, inclusive das suas 10 (dez) vagas de garagem, pelo prazo de 02 (dois) anos (fls. 1267/1271). Conforme previsto no ajuste, a locatária pagaria mensalmente à locadora o valor de NCZ\$ 936,00 (novecentos e trinta e seis cruzados novos) e se responsabilizaria pelo recolhimento de todos os tributos e taxas incidentes sobre o bem. O contrato entre a sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda. e a Terracap está vencido desde 02/06/1991. Em diversas ocasiões, a Terracap tentou reaver os seus imóveis, que seriam disponibilizados em licitação. Como a sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda. não lhe restituiu os bens, esta empresa pública ajuizou a ação de despejo nº 2002.01.1.030433-3, distribuída à 3ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal e de petição inicial acostada às fls. 1257/1265 dos autos de auditoria especial nº 111.000.295/2015. Em outras palavras, resta demonstrado que é dissentida, há vários anos, a permanência da sociedade empresária Villas Restaurante e Lanchonete Ltda. nos imóveis pertencentes à Terracap.

Os autos também registram que a Secretaria de Estado de Cultura e a Secretaria de Estado de Trabalho já tiveram autorização expressa desta empresa pública para ocuparem o Edifício Darcy Ribeiro. De acordo com o Termo de Autorização de Uso, celebrado em 08/05/1997, de fotocópia acostada às fls. 776/778 dos autos 111.000.295/2015, a Terracap autorizou a Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal a utilizar, por 06 (seis) meses, “o complexo arquitetônico edificado nos lotes T-2 e

T-4 do Setor de Diversões Sul, incluindo-se o quiosque para banca de jornais e excluindo as vagas de garagem”.

Em 23/01/1998, por sua vez, a Terracap celebrou com a Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal o Contrato de Concessão de Uso nº 015/1998, cuja cópia segue acostada às fls. 797/799 dos autos 111.000.295/2015. A empresa cedeu os imóveis T-2 e T-4 (sem ressalvas quanto à garagem ou quanto à banca de revista) à referida Secretaria de Estado pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar de 23/01/1998. A concessão está vencida desde 23/01/2008 e não foi renovada.

Finalmente, apesar de estar sob a responsabilidade da Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal, a banca de revista adjacente ao Edifício Darcy Ribeiro está ocupada por particular estranho à Terracap.

4.5.2. CAUSAS:

(a) Vencimento dos contratos de locação, termos de autorização e de concessão de uso, sem a respectiva restituição dos imóveis, à Terracap, pelos ocupantes.

(b) Falha na prorrogação dos contratos de locação, termos de autorização e de concessão de uso dos imóveis, caso fosse de interesse da empresa.

(c) Morosidade no ajuizamento da Ação de Reintegração de Posse em face da sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda.

(d) Morosidade no cumprimento da sentença da Ação de Reintegração de Posse ajuizada em face da sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda.

4.5.3. CONSEQUÊNCIAS:

(a) Perpetuação da permanência dos ocupantes nos imóveis da empresa, sem respaldo legal e sem contrapartidas econômicas em favor da Terracap.

(b) Enfraquecimento do poder da Terracap sobre os seus imóveis no Conic.

(c) Nova ocupação irregular: ocupação da banca de revistas, adjacente ao Edifício Darcy Ribeiro, por pessoa estranha à Terracap.

4.5.4. RECOMENDAÇÕES:

À Dipre,

(a) Providenciar celebração, com o Distrito Federal, de contrato para regulamentar a permanência da Secretaria de Estado de Trabalho e da Secretaria de Estado de Cultura no Edifício Darcy Ribeiro enquanto não ocorrer a desocupação do prédio. Salienta-se que deve ser estabelecido prazo para que as referidas pastas promovam a efetiva desocupação e restituição do prédio à Terracap.

À Ditec,

(b) Promover a desobstrução da banca de revista, situada nas adjacências do Edifício Darcy Ribeiro.

4.6 – QUESTÃO DE AUDITORIA B-4:

Os instrumentos que cederam ou locaram os espaços do CONIC a terceiros são vantajosos para a Terracap?

4.6.1. INOBSERVÂNCIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.

Ao longo desta auditoria especial, localizamos os contratos firmados entre a Terracap e:

- Fundação Brasileira de Teatro (FBT), em 01/02/1984 (fls. 567/576 dos autos 111.000.295/2015);
- Secretaria de Estado de Cultura, em 08/05/1997 (fls. 776/778 dos autos 111.000.295/2015);
- Secretaria de Estado de Trabalho, em 23/01/1998 (fls. 408 a 410 dos autos 111.000.295/2015);
- sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda., em 02/06/1989 (fls. 1267/1271 dos autos 111.000.295/2015).

O contrato de locação nº 174/1983, celebrado entre a Terracap e a Fundação Brasileira de Teatro (FBT), pelo prazo de 04 anos em 01/02/1984 (fls. 567/576 dos autos 111.000.295/2015), previa: (a) contrapartida econômica. O aluguel foi arbitrado em Cr\$ 500 mil (cerca de R\$ 1.700,00) e era reajustável de acordo com a variação do salário mínimo; (b) juros, multa e honorários advocatícios devidos pelo atraso no pagamento dos alugueres; (c) obrigação do locatário com tributos e demais obrigações relativas ao imóvel; (d) proibição de sublocar ou de emprestar a terceiros; (e) utilização do imóvel exclusivamente para os fins previstos no contrato; (f) retenção, pela locadora, de benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, independentemente de indenização; (g) coobrigação de fiadores.

Desse modo, entendemos que o instrumento foi construído com cláusulas que poderiam efetivamente assegurar o crédito e a propriedade da Terracap sobre os imóveis. Mesmo assim, há de se considerar que, de acordo com informações fornecidas pelo Nuava em resposta à Solicitação de Auditoria nº 006 – OS nº 02/2015 Audit/Presi, a preços atuais, estima-se que a locação do Edifício Darcy Ribeiro renderia R\$ 56.300,00 (cinquenta e seis mil e trezentos reais) à Terracap. Sob essa perspectiva, não há como se afirmar que o contrato com a FBT fosse vantajoso à Terracap.

O Termo de autorização de uso, expedido pela Terracap em favor da Secretaria de Estado de Cultura na data de 08/05/1997 (fls. 776/778 dos autos 111.000.295/2015) previa a cessão do Edifício Darcy Ribeiro, incluindo-se o quiosque da banca de revista e excluindo-se as garagens, a título gratuito (sem contrapartidas econômicas ou publicitárias), pelo prazo de 06 (seis) meses. Previa a utilização do imóvel exclusivamente para os fins previstos no contrato, mas quedou-se silente em relação à retenção de benfeitorias, à responsabilidade por encargos civis, administrativos e tributários, bem como à possibilidade de rescisão unilateral da parte da Terracap. Não se tratava,

igualmente, de um ajuste economicamente vantajoso em favor desta empresa pública.

O contrato nº 15/1998, celebrado entre a Terracap e a Secretaria de Estado de Trabalho (fls. 408 a 410 dos autos 111.000.295/2015) prevê a cessão das edificações erigidas nos Lotes T-2 e T-4 do SDS pelo prazo de 10 (dez) anos, sem qualquer contrapartida econômica ou em imagem (veiculação da marca da empresa). O instrumento buscou proteger a propriedade da Terracap sobre os bens prevendo: (a) que eventuais benfeitorias não seriam indenizadas (ou seja, que seriam acrescidas ao patrimônio da empresa); (b) que a Terracap poderia rescindir unilateralmente o contrato, caso decidisse ocupar a área; (c) que a Secretaria de Estado de Trabalho arcaria com todos os encargos civis, administrativos e tributários durante a sua permanência no imóvel. Ou seja, também este ajuste não era economicamente vantajoso em favor da Terracap.

O contrato celebrado entre a Terracap e a sociedade empresária Villas Restaurante e Lanches Ltda. (fls. 1267/1271 dos autos 111.000.295/2015), pelo prazo de 02 (dois) anos a partir de 02/06/1989 previa: (a) contrapartida econômica, ao valor de NCZ\$ 936,00 (novecentos e trinta e seis cruzados novos) mensais que, em valores atuais, representa cerca de R\$ 2.304,00 (dois mil trezentos e quatro reais); (b) reajuste periódico dos valores dos alugueres; (c) incidência de juros de mora, correção monetária e de honorários de advogado, em caso de inadimplência; (d) utilização do imóvel exclusivamente para os fins previstos no contrato; (e) retenção, pela locadora, de benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, independentemente de indenização; (f) coobrigação de fiadores; (g) obrigação do locatário com tributos e demais obrigações inerentes aos imóveis.

Desse modo, entendemos que o instrumento foi construído com cláusulas que poderiam efetivamente assegurar o crédito e a propriedade da Terracap sobre os imóveis. Mesmo assim, há de se considerar que, de acordo com informações fornecidas pelo Nuava em resposta à Solicitação de Auditoria nº 006 – OS nº 02/2015 Audit/Presi que, a preços atuais, as instalações edificadas no lote T-3 renderiam R\$ 37.800,00 (trinta e sete mil e oitocentos reais) mensais. Sob essa perspectiva, não há como se afirmar que o contrato com a sociedade empresária Villa's Restaurante e Lanches Ltda. seja vantajoso à Terracap.

Cumpra observar que, independentemente das disposições das cláusulas dos contratos celebrados por esta Companhia, houve desconformidades na sua fiscalização e execução. Ou seja, mesmo considerando a segurança e a eventual vantajosidade dos instrumentos de locação ou cessão de direito real de uso firmados pela Terracap, é certo que a sua execução acabou por torná-los onerosos, desfavoráveis à empresa.

Esse parece ser o caso do ajuizamento e condução das demandas judiciais visando à desobstrução do imóvel ocupado pelo Restaurante Villa's, conforme se extrai dos excertos da Sentença proferida nos autos da Ação de Cobrança nº 2010.01.1.074618-7, ajuizada pela Terracap em face do Restaurante Villa's:

Sentença

"[...] A conduta desidiosa da TERRACAP merece mais um registro. Primeiro, não impugna na ação de despejo pedido de benfeitorias, contrariando expressa norma contratual em sentido contrário. Segundo, espera 08 (oito) anos para reaver, nesta ação, alugueres atrasados. Não fosse diligência judicial na ação de despejo, de certo o valor das benfeitorias consentidas pela TERRACAP (como se de

interesse público pudesse dispor) serviriam para que a Ré abatesse a sua dívida. Dívida, esta, oriunda de locação de imóvel público. Ou seja, a Ré sairia duplamente beneficiada, seja por não ter pago os alugueres durante todo esse período que permanece no imóvel, seja por ser beneficiada por indenização de benfeitorias manifestamente incabíveis, mas, curiosamente, não repudiados pela Autora”.

4.6.2. CAUSAS:

- (a) Morosidade ou omissão no ajuizamento de ações de cobrança de alugueres vencidos.
- (b) Morosidade no ajuizamento de ações de despejo e de rescisão contratual contra os inquilinos inadimplentes.
- (c) Inexistência de um executor pessoal diretamente responsável pela fiscalização de cada um dos contratos celebrados.
- (d) Adoção de alternativas processualmente mais lentas, em detrimento de outras mais céleres disponibilizadas à empresa (cobrança de alugueres vencidos desvinculada de ação possessória).
- (e) Falha na prorrogação dos instrumentos autorizativos referentes ao Edifício Darcy Ribeiro, concedidos ao Distrito Federal (em especial, à Secretaria de Estado de Trabalho e à Secretaria de Estado de Cultura).
- (f) Falha na cobrança de restituição do Edifício Darcy Ribeiro à Terracap.

4.6.3. CONSEQUÊNCIAS:

- (a) Cessão dos imóveis por meio da celebração de contratos economicamente desvantajosos.
- (b) Permanência dos inquilinos e dos comodatários nos imóveis por vários anos após o término da vigência dos respectivos contratos.
- (c) Prescrição dos créditos relativos aos alugueres vencidos, provocando prejuízos financeiros à Terracap.
- (d) Perda, em desfavor da Terracap, dos rendimentos que os imóveis poderiam gerar caso estivessem alugados a inquilinos adimplentes.

4.6.4. RECOMENDAÇÕES:

À Acjur,

- (a) Providenciar a cobrança de alugueres decorrentes da ocupação do imóvel T-3 do SDS/Conic, em desfavor da sociedade empresária Villa's Restaurante e Lanches Ltda. e em desfavor dos seus respectivos sócios. A cobrança deve contemplar os alugueres vencidos e não prescritos, bem como os alugueres vincendos, até a data da efetiva retomada do bem pela Terracap.

4.7 – QUESTÃO DE AUDITORIA B-5:

Quanto a Terracap deixa de ganhar ou gasta mensalmente com a obsolescência / precarização dos espaços do CONIC?

4.7.1. ASSUNÇÃO DE CUSTO MENSAL DE PELO MENOS R\$ 133.600,00 (CENTO E TRINTA E TRÊS MIL E SEISCENTOS REAIS) EM FUNÇÃO DA NÃO INTERVENÇÃO NOS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Conforme informações fornecidas pelo Nuava/Gepea/Dicom à SA nº 06 – OS nº 002/2015, observa-se que, em boas condições, os imóveis poderiam estar sendo locados por aproximados **R\$ 133.600,00** (cento e trinta e seis mil e seiscentos reais) mensais. Atualmente, contudo, até pela interdição da Defesa Civil, não possuem valor de mercado para locação.

Somente as instalações edificadas no lote T-3, ainda ocupadas pelo Villa's Restaurante, renderiam, mensalmente, **R\$ 37.800,00** (trinta e sete mil e oitocentos reais). Conforme informação extraída da Sentença proferida nos autos 2010.01.1.074618-7, contudo, constata-se que os ocupantes não pagam os alugueres pelo menos desde 02/07/2002 (observe-se que os alugueres devidos entre 02/07/2007 e 02/05/2007 estão prescritos porque a demanda somente foi ajuizada em 14/05/2010).

Por outro lado, a mera locação do Edifício Darcy Ribeiro, atualmente emprestado para o Distrito Federal sem qualquer contrapartida, renderia mensalmente cerca de **R\$ 56.300,00** (cinquenta e seis mil e trezentos reais).

Além de não receber quaisquer quantias decorrentes do aproveitamento econômico dos imóveis e de arcar com a depreciação provocada pela ausência de medidas de manutenção preventiva (depreciação que alcançou **43%** do valor das edificações), a Terracap também despendeu significativos montantes com seguros, segurança privada e tarifas de energia elétrica ao longo dos últimos anos.

Segurança Privada

Como o edifício foi interditado pela Defesa Civil, desde Janeiro de 2015, a Terracap não mantém mais serviço de segurança privada nos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS/CONIC. Entretanto, o Memorando nº 0012/2015-Nuger de 20/04/2015 noticia que, entre 2008 e 2014, a Terracap pagou R\$ 1.389.500,79 (um milhão trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos reais e setenta e nove centavos) por tais serviços:

- Em 2008, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 100.435,12** (cem mil quatrocentos e trinta e cinco reais e doze centavos).
- Em 2009, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 166.465,84** (cento e sessenta e seis mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos).
- Em 2010, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 182.640,54** (cento e oitenta e dois mil seiscentos e quarenta reais e cinquenta e quatro centavos).
- Em 2011, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 190.512,04** (cento e noventa mil quinhentos e doze reais e quatro centavos).

- Em 2012, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 227.331,92** (duzentos e vinte e sete mil trezentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos).
- Em 2013, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 263.367,60** (duzentos e sessenta e três mil trezentos e sessenta e sete reais e sessenta centavos).
- Em 2014, os gastos com segurança totalizaram **R\$ 258.747,73** (duzentos e cinquenta e oito mil setecentos e quarenta e sete reais e setenta e três centavos).

Esses montantes correspondem, em média, a **R\$ 17.368,75** (dezessete mil trezentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos) ao mês ou a **R\$ 208.425,00** (duzentos e oito mil quatrocentos e vinte e cinco reais) ao ano, somente a título de segurança privada para os imóveis.

Energia Elétrica

Atualmente, até por força da interdição lavrada pela Defesa Civil, a Terracap solicitou que a CEB suspendesse o fornecimento de energia elétrica para o empreendimento. Entretanto, quando havia segurança privada nos subsolos dos imóveis T-2, T-3 e T-4, as tarifas de energia elétrica correspondiam a cerca de R\$ 423,00 (quatrocentos e vinte e três reais) mensais ou R\$ 5.076,00 (cinco mil e setenta e seis reais) anuais. Essa foi a informação prestada pelo Núcleo de Próprios/Getri/Difin, em resposta à SA nº 08 da OS nº 02/2015-Audit.

Portanto, desconsiderada a depreciação decorrente do mau uso dos bens, em uma perspectiva conservadora, conclui-se que o custo de oportunidade da Terracap para manter sem aproveitamento econômico dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul/Conic varie entre R\$ 133.600,00 (cento e trinta e seis mil e seiscentos reais) e R\$ 156.044,75 (cento e cinquenta e seis mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) mensais.

- **R\$ 133.600,00** (cento e trinta e seis mil e seiscentos reais) mensais, caso a empresa não mantenha serviço de vigilância privada nos imóveis.
- **R\$ 156.044,75** (cento e cinquenta e seis mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) mensais, caso a empresa mantenha serviço de vigilância privada nos imóveis.

4.7.2. CAUSAS:

Manutenção dos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – SDS/Conic sem atividades que permitam o seu aproveitamento econômico.

4.7.3. CONSEQUÊNCIAS:

Custo de oportunidade mensal calculado em valores mínimos que oscilam entre **R\$ 133.600,00** (cento e trinta e três mil e seiscentos reais) e **R\$ 156.044,75** (cento e cinquenta e seis mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), desconsiderando-se, neste cálculo, o valor mensal a ser despendido com o escoramento das vigas e colunas do subsolo.

4.7.4. RECOMENDAÇÕES:

Já contempladas em itens anteriores.

4.8. QUESTÃO DE AUDITORIA C-1:

Foram adotadas de forma contínua e sistemática decisões da alta gestão da Terracap acerca de possíveis soluções quanto à precarização dos espaços do CONIC e eventual plano de negócios?

4.8.1. OBSERVÂNCIA DAS DIRETRIZES SUPERIORES PELAS ÁREAS OPERACIONAIS DA TERRACAP.

Não foram localizadas decisões do Conad para o Conic. Por sua vez, as únicas três decisões da Diret localizadas para os lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS datam de 2012 até o presente, ou seja, são decisões recentes.

Trata-se, inicialmente, da Decisão nº 1765 da Diretoria Colegiada – Sessão 2807^a, realizada em 24/10/2012, de cópia acostada às fls. 43 destes autos. Por meio dessa decisão, a Diretoria Colegiada decidiu “autorizar a doação dos imóveis denominados Lotes T-2 e T-4, Setor de Diversões Sul – Brasília/DF, de propriedade da Terracap [...], ao Distrito Federal, para uso da Secretaria de Estado de Trabalho, com respaldo nas condições estabelecidas na Lei nº 5.861, de 12/12/1972, alterada pela Lei nº 6.531, de 16/05/1978 e art. 49 do Estatuto Social da Terracap, de acordo com parecer jurídico acostado às fls. 73/75 dos autos”.

Menos de um ano depois, a Diretoria Colegiada proferiu a Decisão nº 650 – Sessão 2842^a, realizada em 30/04/2013 (cópia às fls. 526 dos autos 111.000.295/2015), revogando a doação ao Distrito Federal nos seguintes termos: “[...] revogar em todos os seus termos a sua Decisão nº 1165, de 24/10/2012, diante da inviabilidade de continuidade da doação dos imóveis denominados por Lotes T-2 e T-4, Setor de Diversões Sul, Brasília/DF, considerando o planejamento estratégico desta empresa”.

Finalmente, em janeiro de 2015, a Diret estabeleceu uma nova diretriz empresarial para os lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul – Conic. Conforme informação prestada pela Dipre:

“a) [...]. Decisão nº 03, de 07/01/2015, da Diretoria Colegiada da Terracap. Autorizou a DIPRE a elaborar um Plano de Ação para a celebração de Convênio com a Prefeitura do Setor de Diversões Sul – CONIC, em atendimento à meta de reverter a situação atual de abandono e deterioração dos lotes da empresa, por meio de intervenções que vão ao encontro do Plano Piloto original e dos anseios dos condôminos e frequentadores do CONIC.

b) Portaria nº 485/2014-Presi, de 25 de novembro de 2014, que designou o empregado Renato Castelo e Carvalho, matrícula nº 173-2, para integrar como membro suplente, representante da Terracap, o Grupo de Trabalho constituído por meio do Decreto nº 35.962/2014, que tem por objetivo o desenvolvimento de projeto de revitalização do Setor de Diversões Sul – SDS e dá outras providências”.

A Decisão da Diret nº 03, de 07/01/2015, está acostada, por cópia, às fls. 379/380 destes autos de auditoria especial nº 111.000.295/2015. Ela prevê colaboração e parceria entre a Terracap e a Prefeitura do Setor de Diversões Sul, com a finalidade de revitalizar urbanisticamente o empreendimento. Para tanto, demanda que a Dipre elabore um plano de ação que contemple, no mínimo, as seguintes condições:

“c.1) resgatar a proposta contida no Plano Piloto, do arquiteto e urbanista Lúcio Costa, de um Centro de Convergência da Cidade com espaços de qualidade que possam abrigar as diversas manifestações culturais do país;

c.2) identificar as melhores soluções para reverter a situação de abandono das áreas pertencentes à Terracap;

c.3) identificar fórmulas adequadas de se estabelecer parcerias com empresários do Setor de Diversões Sul, órgãos públicos, organismos internacionais e instituições não governamentais e patrocinadores de projetos que possam envolver os imóveis de propriedade da Terracap;

c.4) apresentar propostas de utilização e uso dos imóveis pertencentes à Terracap, sem prejuízo das conclusões em andamento do Grupo de Trabalho, objeto do Decreto nº 35.962, de outubro de 2014;

c.5) identificar as possibilidades de manutenção de parceria entre a Terracap e a Prefeitura em projetos futuros;

c.6) apresentar plano de ação no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis”.

Essas decisões foram e vêm sendo cumpridas pelas áreas operacionais da Terracap. Desse modo, não se pode arguir que possíveis soluções apontadas pela Diretoria Colegiada tenham sido abortadas pelas áreas técnicas da empresa.

4.9. QUESTÃO DE AUDITORIA C-2:

Existem diretrizes superiores e/ou normatizadas em caráter permanente a respeito do uso e da exploração dos imóveis?

4.9.1. NORMATIVOS A RESPEITO DO USO, OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS DA TERRACAP NO CONIC.

Há normativos locais e federais para o empreendimento. Conforme resposta da Dipre à OS 05/2015 – Audit, existem normas superiores que disciplinam o uso e a exploração dos lotes T-2, T-3 e T-4. A Diretoria citou, em especial:

- O PDOT ora em vigor (Lei Complementar nº 854/2012, que atualiza a Lei Complementar nº 803/2009). O normativo insere todo o SDS como área que deverá ser requalificada e revitalizada. Estabelece, também, que eventuais intervenções sejam submetidas ao CONPLAN.
- A Portaria nº 314/1992 – IBC (atual IPHAN). Protege o conjunto urbanístico de Brasília, tombado.
- A Informação Técnica nº 100/2011 – CTEC/Superintendência do Iphan-DF. Consigna que, mesmo não sendo tombado, “o CONIC deve ser tratado como obra de interesse arquitetônico a ser conservada”.

Por sua vez, em resposta à Solicitação de Auditoria nº 15 – OS nº 002/2015-Audit, de 07/07/2015, o Núcleo de Cadastro informou que os imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, destinam-se às seguintes atividades, listadas no Artigo 28 do Código de Edificações do Distrito Federal:

Art. 28. *O Setor de Diversões Norte e o Setor de Diversões Sul compreendem:*

I – Edifícios para a instalação de:

- a) Casas de espetáculo;*
- b) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates;*
- c) Comércio especializado.*

II – Edifícios de lojas e salas para fins comerciais para a instalação de:

- a) Estabelecimentos para diversões;*
- b) Sedes de clubes urbanos;*
- c) Escritórios e consultórios;*
- d) Comércio especializado;*
- e) Academias de ginástica, saunas, mediante aprovação prévia pela DLFO*
- f) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates.*

Como se observa, os imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul comportam uma ampla gama de usos, circunstância que permite à Terracap flexibilidade na elaboração do plano de negócios, o que é uma vantagem comercial.

Além desses normativos, cabe incorporar as recomendações contidas no Relatório de Lúcio Costa a respeito do Plano Piloto, datado de 1985, e voltadas à reabilitação do Setor de Diversões Sul. As recomendações em questão constam do

Diagnóstico do Setor de Diversões Sul, elaborado pela Dipre em 2011, senão vejamos:

1. *Uso:*

- 1.1. *Estimular por todos os meios maior utilização do setor para instalação de galerias de arte, bares, restaurantes, danceterias e congêneres.*
- 1.2. *Permitir a colocação de cadeiras nas calçadas da Plataforma, em particular em frente à Praça de Pedestres.*
- 1.3. *Verificar a possibilidade e o interesse de transformar a lanchonete redonda em pequeno Teatro de Arena vinculado à Escola de Artes Cênicas.*

2. *Ambientação na parte interna:*

- 2.1. *Completar os pisos de forma adequada.*
- 2.2. *Colocar grelhas cobrindo os corredores de ventilação dos subsolos, de forma a alargar as vielas.*
- 2.3. *Permitir e estimular o uso das paredes cegas no interior do setor para instalação de grandes painéis, publicitários ou não, com cor e neon.*
- 2.4. *Estimular o uso de toldos.*
- 2.5. *Arrematar os trechos incompletos.*
- 2.6. *Criar acesso franco às sobrelojas do lado da Plataforma.*
- 2.7. *Exigir conservação dos edifícios, tendo em vista inclusive o problema de segurança contra incêndios.*

3. *Detalhes:*

- 3.1. *Estimular a complementação dos painéis luminosos.*
- 3.2. *Exigir a recuperação dos brises verticais na fachada voltada para o Setor Hoteleiro.*

4. *Paisagismo:*

- 4.1. *Manutenção da vegetação no talude contíguo ao Setor Hoteleiro (grama ou outra espécie rasteira contínua).*
- 4.2. *Consolidação das picadas, segundo os critérios sugeridos para a área entre a Rodoviária e a Torre de TV.*

Recentemente, a Diretoria Colegiada proferiu a Decisão nº 03, de 07/01/2015, autorizando a celebração de convênio entre a Terracap e a Prefeitura do Setor de Diversões Sul – Conic, com vistas à revitalização do setor. Conforme informação prestada pela Dipre:

“a) Sim. Decisão nº 03, de 07/01/2015, da Diretoria Colegiada da Terracap. Autorizou a DIPRE a elaborar um Plano de Ação para a celebração de Convênio com a Prefeitura do Setor de Diversões Sul – CONIC, em atendimento à meta de reverter a situação atual de abandono e deterioração dos lotes da empresa, por meio de intervenções que vão ao encontro do Plano Piloto original e dos anseios dos condôminos e frequentadores do CONIC”.

Com base nessa decisão, a Dipre incumbiu a Gepre de preparar a contratação de um plano de negócios para o empreendimento. Após discussão com outros setores a respeito do melhor modelo de contratação, decidiu-se pela realização de um Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), com vistas à celebração de uma Parceria Público-Privada que envolva os três imóveis pertencentes à Terracap no Setor de Diversões Sul.

Nesse sentido, sugerimos que a Dipre, na elaboração do plano de negócios, considere todos os usos permitidos para os lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS, de modo a construir uma estratégia economicamente vantajosa. Sugerimos que a unidade considere, em especial, os usos recomendados por Lúcio Costa no Relatório sobre o Plano Piloto, cuja síntese consta do Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011, de cópia acostada às fls. 168/224 destes autos de auditoria especial (111.000.295/2015) e original às fls. 50/123 dos autos 111.001.085/2010.

4.10. QUESTÃO DE AUDITORIA C-5:

Os prováveis cenários prospectivos foram elaborados ou ainda podem ser propostos, indicando à alta gestão da TERRACAP os potenciais impactos negativos e positivos relacionados às hipóteses de pior cenário, cenário ideal ou cenário intermediário?

4.10.1. ALTERNATIVAS DISPONIBILIZADAS À TERRACAP PARA OS SEUS IMÓVEIS NO CONIC.

Questionada, por meio da S.A nº 005, OS nº 002/2015 – Audit, acerca da existência de cenários prospectivos para o empreendimento, a Dipre informou que a elaboração desses cenários competirá aos empresários que se habilitarem por ocasião do procedimento de manifestação de interesse (PMI).

Apesar dessa informação, constatamos que a Dipre já elaborou, ainda que de forma incipiente, um conjunto de alternativas futuras para a reabilitação do empreendimento. É o que se depreende da consulta ao Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011, de cópia acostada às fls. 168/224 destes autos de auditoria especial (111.000.295/2015) e original às fls. 50/123 dos autos 111.001.085/2010. No relatório, foram discutidas as vantagens e desvantagens de diferentes opções apresentadas à Terracap para o empreendimento:

- Demolir e reconstruir;
- Vender os imóveis tais como estão;
- Reformar diretamente os imóveis;
- Reformar os imóveis mediante concessão de uso à Prefeitura do SDS;
- Reformar os imóveis mediante celebração de parceria público-privada.

Segue transcrição das considerações da equipe da Dipre a respeito das cinco alternativas que elencou para a revitalização do Conic no Diagnóstico do Setor de Diversões Sul:

7.1. Demolir e reconstruir

A implementação dessa alternativa deve considerar como dificuldades para sua execução a questão da integração dos três lotes por meio do subsolo, o que implica em ação conjunta, ou seja, para demolir e reconstruir é necessário projeto integrado dos lotes.

Nessa alternativa a Terracap passaria por três principais etapas, que seriam a demolição, elaboração de projetos e construção de novas edificações.

Na primeira etapa a barreira maior seria a técnica a ser utilizada, já que os edifícios do Setor de Diversões Sul são muito próximos, o que afetaria a estrutura de edifícios vizinhos e também dificulta a entrada de equipamentos. Não seria, portanto, possível utilizar a técnica da implosão, devendo ser feita a demolição por processo simples.

A fase de elaboração de projetos é a menos complicada, por se tratar de

atividade realizada fora do local e relativamente de fácil solução, podendo ser desenvolvido por técnicos da Terracap ou contratação dos serviços. Não se pode deixar de mencionar o importante fato de já terem construídos no local, edifícios que possuem infraestrutura, sendo relevante sua existência para que a nova fundação não interfira na preexistente.

A última fase, de construção, apresenta grandes transtornos para os usuários do SDS, uma vez que a ação deve ser nos três lotes, que ocupam uma grande área e conseqüentemente paralisariam muitas atividades. A questão da entrada de grandes maquinários e equipamentos no setor também seria dificultada pelos motivos já expostos. [...].

O Setor de Diversões Sul possui suas restrições determinadas no Código de Edificações de Brasília – CE, conforme planta CE 2/1. Nesse documento as restrições se limitam ao gabarito de 20% e a angulação a ser respeitada em relação aos edifícios que fecham o contorno do SDS [...]. As CEs foram elaboradas a partir das plantas originais, que de acordo com pesquisa realizada informalmente nos arquivos da SEDHAB, o correto seria o limite de gabarito 20 metros e não 20%. A partir dessas informações, foram elaboradas simulações de quais alturas poderiam alcançar as edificações nos lotes T-2, T-3 e T-4.

Devido às dificuldades encontradas para se obter as informações sobre restrições e índices de ocupação e construção referentes aos lotes, bem como para interpretar as informações existentes, foi sugerido pela própria SEDHAB que a consulta fosse feita formalmente, no caso de ser implementada essa proposta. [...].

Para a realização de obras no SDS, somado ao transtorno dos usuários do espaço, também se teria a dificuldade de aceitação da população e dos órgãos de proteção ao Patrimônio, mesmo que os edifícios não sejam tombados, mas estão em área de tombamento. Há grande risco de haver intervenções, até mesmo judiciais, na tentativa de impedir a execução dessa proposta.

Outro ponto a ser considerado é a qualidade do espaço, pois a praça edificada no T-2 constitui-se em área de respiro para o conjunto edificado do Setor de Diversões Sul – Conic, em meio a tantos edifícios altos e próximos.

Portanto, esta alternativa torna-se pouco viável de ser implantada.

7.2. Vender [...].

Para a venda dos imóveis em questão é necessário que se coloque os três à venda ao mesmo tempo e que sejam vendidos para um único proprietário, uma vez que há integração dos mesmos por meio do subsolo.

Para que seja feita venda separada é necessário avaliação da situação jurídica para se obter a informação de que modo pode ser executada tal possibilidade, levando também em consideração o fato dos lotes T-2 e T-4 estarem registrados juntos.

Essa alternativa é contrária ao objetivo estratégico da empresa de ampliar os negócios imobiliários que gerem receitas contínuas para a empresa.

7.3. Reformar

Serão necessários estudos técnicos especializados para avaliar a estrutura de concreto armado e também a rede de esgoto.

Somente após a avaliação da estrutura por um especialista, poderá se afirmar o seu estado e se haverá necessidade de recuperação e de que forma se executar esse serviço.

Para a rede de esgoto, será imprescindível a avaliação de especialistas,

principalmente pela presença de vazamento no subsolo, que apesar de não se poder afirmar ser água de esgoto somente a olho nu, deve-se levar em consideração o histórico de recuperação da edificação, considerando que foram necessárias intervenções na rede de esgoto em poucos anos após o prédio construído. Somente após esse estudo técnico poderão ser mensuradas as atividades a serem executadas.

Para a elaboração da proposta de reforma das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4 foram necessárias algumas premissas, uma vez que não foi elaborado projeto de reforma nem definido uso específico para as edificações.

As premissas são:

- Foi considerada a reforma das edificações dos lotes T-2 e T-4 sem levar em conta alteração de distribuição ou o melhor aproveitamento do espaço interno. Apenas foi considerada a recuperação dos materiais.*
- O edifício do lote T-3, por estar em uso pelo Restaurante Villas, apresenta melhores condições de conservação que os demais, principalmente das instalações elétricas e hidráulicas. Por estar ocupado e em funcionamento, não foi possível levantamento de dados para orçamento.*
- O subsolo dos três lotes foi avaliado em conjunto.*
- A cobertura do T-4 por estar bastante danificada, foi considerada a construção de nova cobertura com retirada de todos os materiais existentes.*
- Os estudos técnicos para verificação da situação das estruturas e da rede de esgoto serão elaborados por especialistas contratados pela Terracap.*
- Instalação de novo piso interno sobre o piso existente.*
- Fechamento do acesso ao subsolo pelo lote T-2.*
- Fechamento do acesso ao subsolo pelo lote T-2.*
- O orçamento inicial estimado para reforma foi realizado pela equipe técnica da GENEPE, com referência da Tabela SINAPI / Caixa do mês de julho de 2011.*
- Foi estipulada uma verba para substituição de toda instalação elétrica e hidráulica (tubulação de ferro fundido por PVC), não sendo possível a medição individual de cada item.*

O orçamento elaborado partiu dessas premissas sendo um instrumento prévio que subsidiará as decisões, devendo ser refinado após a elaboração de projeto arquitetônico de reforma e seus complementares, caso a decisão da empresa seja reformar as edificações. [...].

Essa alternativa poderá ser implementada diretamente pela Terracap ou por meio de parceria com o setor privado, conforme indicação no item 8. Para a rede de esgoto, será imprescindível a avaliação de especialistas, principalmente pela presença de vazamento no subsolo, que apesar de não se poder afirmar ser água de esgoto somente a olho nu, deve-se levar em consideração o histórico de recuperação da edificação, considerando que foram necessárias intervenções na rede de esgoto em poucos anos após o prédio construído. Somente após esse estudo técnico poderão ser mensuradas as atividades a serem executadas.

Para a elaboração da proposta de reforma das edificações dos lotes T-2, T-3 e T-4 foram necessárias algumas premissas, uma vez que não foi elaborado projeto de reforma nem definido uso específico para as edificações.

As premissas são:

- Foi considerada a reforma das edificações dos lotes T-2 e T-4 sem levar em conta alteração de distribuição ou o melhor aproveitamento do espaço interno. Apenas foi considerada a recuperação dos materiais.
- O edifício do lote T-3, por estar em uso pelo Restaurante Villas, apresenta melhores condições de conservação que os demais, principalmente das instalações elétricas e hidráulicas. Por estar ocupado e em funcionamento, não foi possível levantamento de dados para orçamento.
- O subsolo dos três lotes foi avaliado em conjunto.
- A cobertura do T-4 por estar bastante danificada, foi considerada a construção de nova cobertura com retirada de todos os materiais existentes.
- Os estudos técnicos para verificação da situação das estruturas e da rede de esgoto serão elaborados por especialistas contratados pela Terracap.
- Instalação de novo piso interno sobre o piso existente.
- Fechamento do acesso ao subsolo pelo lote T-2.
- Fechamento do acesso ao subsolo pelo lote T-2.
- O orçamento inicial estimado para reforma foi realizado pela equipe técnica da GENEP, com referência da Tabela SINAPI / Caixa do mês de julho de 2011.
- Foi estipulada uma verba para substituição de toda instalação elétrica e hidráulica (tubulação de ferro fundido por PVC), não sendo possível a medição individual de cada item.

O orçamento elaborado partiu dessas premissas sendo um instrumento prévio que subsidiará as decisões, devendo ser refinado após a elaboração de projeto arquitetônico de reforma e seus complementares, caso a decisão da empresa seja reformar as edificações. [...].

Essa alternativa poderá ser implementada diretamente pela Terracap ou por meio de parceria com o setor privado, conforme indicação no item 8.

7.4. Concessão de uso à Prefeitura do SDS

A Prefeitura do Setor de Diversões Sul tem se articulado junto à iniciativa privada em busca de realização de ações que visam a melhoria da qualidade do espaço do setor. Com essa finalidade, foi elaborado um projeto de revitalização, que foi apresentado à Terracap, por meio da Carta nº 128/2011, data de 08/06/2011.

Por meio desse documento a Prefeitura solicita a Concessão de Uso dos lotes T-2, T-3 e T-4 em seu favor, para concretizar as seguintes propostas para o SDS:

1. Concessão do Lote T-2 para a construção da Praça Ary Para Raios, com realização das obras necessárias pela prefeitura. A praça contaria com paisagismo e a cobertura seria fechada com painéis de vidro para utilização do espaço para café e exposição de arte.
2. Concessão do Lote T-3 para fazer parceria com o Sindhobar e criarem juntos um Centro Avançado de Gastronomia com capacitação e qualificação de mão de obra. No local seria construído o Restaurante Modelo e parceria com entidades e setor privado. Há proposta de pagamento de aluguel em situação futura.

3. *Concessão do Lote T-4 para criação do Centro Avançado de Artes e Cultura com capacitação e qualificação de mão de obra, exposições e biblioteca virtual, em parceria com o setor privado.*
4. *Concessão da garagem para locação de suas vagas, investindo os recursos arrecadados na melhoria do edifício e posteriormente pagamento de locação à Terracap. Propõe-se o desenvolvimento do Espaço Multiuso 24 horas, com atividades complementares às existentes, tais como sapateiro, costureira, chaveiro das 0 hs às 20 hs. Aos sábados e domingos, bem como períodos noturnos, seria utilizada para eventos artísticos.*

Para aceitação dessa proposta pela Terracap, será necessária análise jurídica da possibilidade de concessão dos lotes à Prefeitura do SDS, já que se trata de uma entidade civil de direito privado.

8. Parceria público-privada

Atualmente têm sido muito exploradas as parcerias do poder público com o setor privado, as chamadas PPPs, por meio das quais o governo obtém o financiamento do setor privado em obras e serviços, que somente após sua conclusão, começam a receber os recursos públicos para amortização do investimento.

No presente estudo percebe-se que há a possibilidade de haver uma parceria entre a Terracap e o setor privado para a execução das opções de demolir e construir e de reformar, cabendo ao investidor fazer uso dos lotes e após um período determinado, repassar à Terracap os imóveis com todas as suas benfeitorias, independente de indenizações.

A proposta do Setor de Diversões Sul também implica em algum tipo de parceria entre esta entidade a Terracap para a possível execução do projeto apresentado.

De acordo com o disposto na Lei nº 11079/2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, a modalidade administrativo, para implantação e gestão do empreendimento, que engloba obras de recuperação das edificações, nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, não poderia ser aplicada devido à vedação da Lei em seu art. 2º, §4º, de celebração de contrato de valor inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

No presente caso, parece ser a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal [...] a que mais se adequa à parceria viável entre a Terracap e o setor privado para implementar alguma intervenção no espaço do Conic. A referida lei trata da concessão comum, quanto não envolver contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

Como exemplo de parceria no uso do edifício público pelo setor privado, pode ser citada a experiência de Belo Horizonte, que realizou processo licitatório de contratação por concessão onerosa de uso do imóvel, que concedeu o edifício do Ipsemg, na Praça da Liberdade, pelo período de 35 anos, para atividade hoteleira [...].

No entanto, como já dito anteriormente, essas possibilidades de parceria entre a Terracap e o setor privado devem ter suas viabilidades analisadas juridicamente.

Elaboramos os cenários prospectivos com base em outros pressupostos.

Trabalhamos com duas grandes variáveis, quais sejam, estrutura fundiária e grau de intervenção da Terracap nos imóveis. Por “estrutura fundiária” entende-se a forma de tratar o complexo arquitetônico composto pelos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS.

Conforme explicado inclusive pela Dipre na elaboração das alternativas de negócio, os imóveis são adjacentes e estão conectados pelo subsolo. Desse modo, a menos que se planeje desmembrá-los, qualquer operação imobiliária de vulto teria que considera-los como um único conjunto.

Por “grau de intervenção da Terracap nos imóveis” entendemos o montante de trabalho e de recursos a serem aplicados no empreendimento, antes que esteja pronto para exploração comercial.

A partir das referidas variáveis, desenhamos 04 (quatro) cenários prospectivos, aos quais denominamos, respectivamente:

- (01)** Regressão. Estrutura fundiária atual e não intervenção.
- (02)** Medidas mitigadoras. Estrutura fundiária atual e intervenção mínima (realização de obras emergenciais).
- (03)** Restauração do complexo mediante parceria público-privada. Estrutura fundiária atual e intervenção moderada (realização de obras emergenciais e desenho de um novo modelo para a gestão); e
- (04)** Maximização das receitas. Nova estrutura fundiária (desmembramento dos imóveis) e intervenção ampla (realização de obras emergenciais, desenho de um novo modelo de gestão, desenho de um novo projeto de arquitetura para o empreendimento e realização de obras para adequar a estrutura existente à separação das unidades imobiliárias).

Cenário 01: Regressão

No Cenário 01, “Regressão”, consideramos que a Terracap permitirá a continuidade da ocupação no imóvel T-3 pela sociedade empresária Villa’s Restaurante e Lanchonete Ltda. Também consideramos que a empresa permitirá a manutenção do ocupante na banca de revista, bem como a permanência da Secretaria de Trabalho no Edifício Darcy Ribeiro. Neste cenário, a garagem continua desocupada.

O Nupro/Gefin continuará a administrar os imóveis, tal como administra os demais próprios da empresa.

Neste cenário, a empresa não procede à correção das patologias estruturais constatadas nos subsolos e objeto de notificação pela Defesa Civil, pela Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros.

Constituem eventos esperados, caso ocorra o Cenário 01, “Regressão”:

- Aplicação de multas pela Defesa Civil, pelo Corpo de Bombeiros ou pela Vigilância Sanitária.
- Interdição de partes ou de todo o complexo arquitetônico pela Defesa Civil, pelo Corpo de Bombeiros ou pela Vigilância Sanitária.

- A depender da extensão da interdição levada a efeito pela Defesa Civil, pelo Corpo de Bombeiros ou pela Vigilância Sanitária, a empresa terá de arcar com indenizações em favor de particulares eventualmente prejudicados.
- Agravamento das condições das edificações, chegando ao risco da ruína dos imóveis. Esse evento atinge especialmente os subsolos, que não têm recebido manutenção preventiva e corretiva (o Darcy Ribeiro e o T-3 recebem manutenção dos atuais ocupantes).
- Depreciação do valor das edificações. Decréscimo patrimonial.
- Contribuição para a degradação do SDS.
- Acirramento dos conflitos com a Prefeitura do Conic e usuários do SDS.
- Possível ajuizamento de ação civil pública contra a Terracap, dadas as violações contra a ordem urbanística.
- Desgaste da imagem da empresa.
- A despeito da interdição dos órgãos fiscalizadores, há risco de instalação de moradores de rua nos imóveis, caso a empresa decida por não mais custear segurança privada. Por outro lado, caso decida custear segurança privada, espera-se a perpetuação dos gastos com os imóveis T-2, T-3 e T-4 do SDS, sem qualquer expectativa de obtenção de receitas.

Cenário 02: “Medidas mitigadoras”

No Cenário 02, “Medidas mitigadoras”, consideramos que a Terracap permitirá a continuidade da ocupação no imóvel T-3 pela sociedade empresária Villa’s Restaurante e Lanchonete Ltda. Também consideramos que a empresa permitirá a manutenção do ocupante na banca de revista, bem como a permanência da Secretaria de Trabalho no Edifício Darcy Ribeiro. Neste cenário, a garagem continua desocupada.

O Nupro/Gefin continuará a administrar os imóveis, tal como administra os demais próprios da empresa.

Neste cenário, a empresa limita-se a corrigir as deficiências de estrutura e de equipamentos constatadas Defesa Civil, pela Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

Constituem eventos esperados, caso ocorra o Cenário 02, “Medidas mitigadoras”:

- Saneamento das patologias verificadas pela Defesa Civil, pelo Corpo de Bombeiros e pela Secretaria de Vigilância Sanitária, evitando multas e a interdição do complexo arquitetônico;
- Evitam-se demandas indenizatórias da parte de terceiros contra a Terracap;
- Evita-se o possível ajuizamento de ação civil pública contra a Terracap;
- As edificações assumem seu valor de mercado (recuperação patrimonial);
- Apesar do investimento, a Terracap não contribui para a reabilitação do SDS. Isto é, apesar de fisicamente recuperados, os imóveis da empresa

permanecem sem destinação clara.

- A empresa continua a sofrer pressões para transferir o domínio do Edifício Darcy Ribeiro ao Distrito Federal.
- Prefeitura do Conic e usuários do SDS ficam inicialmente satisfeitos. Em seguida, tornam a pressionar a empresa pela utilização dos imóveis.
- Risco de instalação de moradores de rua nos imóveis da empresa, caso a empresa decida por não mais custear segurança privada. Caso decida custear segurança privada, espera-se a perpetuação dos gastos com os imóveis T-2, T-3 e T-4 do SDS, sem qualquer expectativa de obtenção de receitas.

Cenário 03: “Restauração do complexo mediante parceria público-privada”

No Cenário 03, “Restauração do complexo mediante parceria público-privada”, consideramos que, em um primeiro momento, a Terracap desobstruirá o lote T-3 do SDS, atualmente ocupado pela sociedade empresária Villa’s Restaurante e Lanchonete Ltda. Também consideramos que a empresa desobstruirá a banca de revista e que o Edifício Darcy Ribeiro Ihe será devolvido pela Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal. A garagem segue desocupada.

Estando os imóveis livres e desembaraçados, a Terracap atuará, de forma emergencial, para corrigir as deficiências de estrutura e de equipamentos constatadas Defesa Civil, pela Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, deixando outras obras sob a responsabilidade de futuros parceiros.

Neste cenário, a Terracap opta pela publicação de um PMI, com vistas à celebração de parceria público-privada (PPP) com um empreendedor, com um consórcio de empreendedores ou mesmo com uma associação civil, tal como a Prefeitura do Setor de Diversões Sul – Conic. A gestão da parceria público-privada (PPP) ficará a cargo de um gerente de projetos, pessoalmente nomeado para essa tarefa.

Cenário 04: “Maximização das receitas”

No Cenário 04, “Maximização de receitas”, consideramos que, em um primeiro momento, a Terracap desobstruirá o lote T-3 do SDS, atualmente ocupado pela sociedade empresária Villa’s Restaurante e Lanchonete Ltda. Também consideramos que a empresa desobstruirá a banca de revista e que o Edifício Darcy Ribeiro Ihe será devolvido pela Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal. A garagem segue desocupada.

Estando os imóveis livres e desembaraçados, a Terracap atuará, de forma emergencial, para corrigir as deficiências de estrutura e de equipamentos constatadas Defesa Civil, pela Vigilância Sanitária e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. Paralelamente, iniciará o desmembramento dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do SDS, com vistas à criação de pelo menos 08 (oito) grandes unidades imobiliárias, quais sejam:

- Restaurante ou lanchonete;
- Edifício Darcy Ribeiro;

- Banca de Jornal;
- “Chapéu”;
- 1º Subsolo do Lote T-2;
- 1º Subsolo do Lote T-3;
- 1º Subsolo do Lote T-4;
- 2º Subsolo do Lote T-4.

Observe-se que, salvo melhor juízo, não será possível formar um único imóvel independente para a garagem. É que, de acordo com as suas respectivas matrículas, os lotes T-2, T-3 e T-4 são limítrofes a áreas públicas (corredores destinados à passagem de pedestres), e não limítrofes entre si.

Em sendo assim, não podem ser unificados para fins de registro imobiliário. Por outro lado, ainda podem ser desmembrados em unidades imobiliárias independentes, individualizadas por andar.

Desse modo, para constituição da “garagem” como empreendimento único, bastará que a empresa negocie, como unidade, o complexo formado pelas quatro unidades imobiliárias que compõem a garagem, ou seja, o 1º Subsolo do Lote T-2; o 1º Subsolo do Lote T-3; o 1º Subsolo do Lote T-4 e o 2º Subsolo do Lote T-4.

Para obter o desmembramento conforme proposição deste cenário, a Terracap deverá, inicialmente, submeter um pedido ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, pedido esse que deve ser instruído com memorial de incorporação, instituição e convenção de condomínio. Feito o pedido, o Cartório deverá fornecer lista das exigências a serem cumpridas pela Terracap para o registro do desmembramento.

Uma vez aprovado e registrado o desmembramento no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, a Terracap realizará as obras necessárias à individualização dos bens, com vistas à obtenção de carta de “habite-se” para cada um deles. De posse das cartas de “habite-se”, a empresa procederá à realização de licitação pública para a concessão dos cinco novos empreendimentos àqueles empresários ou consórcios que se dispuserem a fornecer as melhores contrapartidas.

As oportunidades de negócio ofertadas pela empresa serão afetadas a distintos setores econômicos. Citam-se, como exemplos: prestação de serviços de estacionamento rotativo (garagem), comércio de alimentos (prédio atualmente ocupado pelo restaurante Villa’s), prestação de serviços educacionais (Edifício Darcy Ribeiro), comércio de jornais, revistas ou livros (banca de revistas), serviços relacionados ao lazer e à cultura (Edifício Darcy Ribeiro, “Chapéu”, prédio atualmente ocupado pelo restaurante Villa’s).

Neste cenário cada imóvel está individualizado, o que aumenta o leque dos empresários possivelmente interessados nos empreendimentos oferecidos pela Terracap. Em consequência do potencial aumento da demanda, espera-se a celebração de contratos com maior retorno financeiro para a empresa do que aquele auferido no “Cenário 03”. O Cenário 04 também pressupõe a nomeação de um gerente de projetos pessoalmente responsável pelo acompanhamento e fiscalização de cada empreendimento.

Para auxiliar o processo de tomada de decisões, elaboramos um quadro comparativo entre as opções da Terracap para a estrutura fundiária do empreendimento, quais sejam, tratar os lotes T-2, T-3 e T-4 como um complexo arquitetônico ou trabalhar para que se convertam em imóveis independentes.

Quadro 01 – Aspectos negativos *versus* aspectos positivos das opções de estrutura fundiária para o empreendimento.

OPÇÕES	ASPECTOS NEGATIVOS	ASPECTOS POSITIVOS
Imóveis fundidos (atual)	<ul style="list-style-type: none"> • Menor liquidez dos imóveis. • Os embaraços fundiários dificultam o aproveitamento econômico dos imóveis. • Reduzido número de investidores com o volume de capital necessário para viabilizar o empreendimento. Consórcio de empresas, empresas administradoras de grandes empreendimentos ou a Prefeitura do Conic. • Menor demanda pelos imóveis, o que equivale a menores rendimentos para a proprietária. • Maior risco de abandono dos imóveis. • Prestação de contas mais complexa e menos transparente. Dificuldades no controle das receitas do concessionário. 	<ul style="list-style-type: none"> • A situação fundiária dos lotes desestimula as políticas de curto prazo, voltadas à rápida realização do capital da Terracap (aumento da vida útil da empresa e dos aportes que ela injeta no DF). • Embaraços fundiários impedem a transferência do Edifício Darcy Ribeiro ao GDF. • Uniformização urbanística. Maior apelo visual. • Interface da Terracap com apenas um cliente. • Etapa preparatória simples. Os imóveis já estão prontos, bastando desobstruí-los. • Possibilidade de aproveitamento econômico praticamente imediato. • Custo de projeto baixo ou inexistente. • Cooperação da Prefeitura do Conic, desde que o projeto atenda razoavelmente aos seus anseios.
Imóveis desmembrados	<ul style="list-style-type: none"> • O desembaraço de questões fundiárias estimula as políticas de curto prazo, voltadas à rápida realização do capital da Terracap (redução da vida útil da empresa e dos aportes que ela injeta no DF). • Desembaraço de questões fundiárias aumenta a influência do GDF na doação do Edifício Darcy Ribeiro. • Disparidade urbanística. Menor apelo visual. • Interface da Terracap com tantos clientes quantos forem os imóveis. • Etapa preparatória mais complexa. Para que os imóveis sejam desmembrados, será necessária a apresentação de memorial de incorporação, constituição de condomínio e averbação de convenção de condomínio no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. • Retardamento do início da exploração econômica. • Estratégia que envolve, no mínimo, custos cartoriais e de projeto (elaboração de memorial de incorporação, elaboração de convenção de condomínio). • Possível oposição da Prefeitura do Conic, interessada na área. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maior liquidez dos imóveis. • Maior número de investidores com o volume de capital necessário para viabilizar os empreendimentos. • Maior demanda pelos imóveis, o que equivale a maiores preços nas negociações e, em consequência, a maiores rendimentos para a proprietária. • Desembaraços fundiários permitem o maior aproveitamento econômico dos imóveis. • Menor risco de abandono dos imóveis. • Prestação de contas mais simples e transparentes. Maior facilidade no controle das receitas dos concessionários.

V. CONCLUSÃO

O problema focal, questão orientadora das respectivas questões de auditoria, bem como dos esforços da equipe responsável pelas tarefas descritas na Ordem de Serviço nº 002/2015-Audit/Presi foi assim enunciado: *“em que medida a precarização dos imóveis da Terracap no CONIC, o mau uso dos seus espaços e a falta efetiva de decisões podem causar perigo às pessoas, danos ao patrimônio de terceiros e a perda de receitas para a empresa?”*.

Acerca do problema, foram desenvolvidos neste relatório os seguintes achados / as seguintes manchetes de auditoria:

- Imóveis da Terracap em condições precárias: instalações e estruturas.
- Intempestividade das medidas adotadas para mitigar ou corrigir a precariedade das instalações dos imóveis da Terracap no Conic.
- Informações insuficientes a respeito da contribuição de terceiros para a precarização dos imóveis da Terracap no Conic.
- Pluralidade de diretrizes circunstanciais, ao longo dos anos, para utilização dos imóveis da Terracap no Conic.
- Irregularidade das atuais ocupações dos imóveis da Terracap no Conic.
- Inobservância dos contratos de locação e de cessão de direito real de uso.
- Assunção de custo mensal de pelo menos R\$ 133.600,00 (cento e trinta e três mil e seiscentos reais) em função da não intervenção nos imóveis da Terracap no Conic.

Após vistorias, entrevistas e ampla análise documental, concluímos que os imóveis pertencentes à Terracap no Conic vêm, sim, sofrendo precarização. Essa precarização deve-se, pelo menos, ao agravamento de patologias estruturais que, pelo menos desde o ano 2000, atingem vigas, colunas e lajes situadas no 1º e no 2º subsolos dos lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS.

Constatamos que a precarização dos imóveis da empresa – em grande parte decorrente da falta de medidas de manutenção preventiva e corretiva – efetivamente constitui risco à saúde, risco ao patrimônio de terceiros e perda de receitas pela Terracap. A precarização dos imóveis constitui risco à saúde de terceiros porque os subsolos, sem ventilação e com infiltrações de águas servidas, têm favorecido a proliferação de vetores de doenças. Por sua vez, constitui risco ao patrimônio de terceiros primeiramente porque, em estando o espaço obsoleto e degradado, tende a desvalorizar os demais imóveis do SDS. Ademais, como as projeções do SDS são próximas umas das outras, os riscos estruturais verificados nos edifícios da Terracap também podem ameaçar a integridade de edifícios vizinhos (circunstância a respeito da qual só teremos certeza após a elaboração de laudo pericial já contratado pela Companhia). Finalmente, a precarização dos imóveis constitui perda de receitas para a Terracap não somente porque provocou a interdição de parte do empreendimento ou porque demanda gastos mensais, mas, principalmente,

porque lhes reduz o valor de mercado, já tendo depreciado em cerca de 43% (quarenta e três por cento) o valor das benfeitorias erigidas sobre os lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS.

Ao longo da auditoria, constatamos que, entre 2008 e 2014, a Terracap pagou **R\$ 1.389.500,79** (um milhão trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos reais e setenta e nove centavos) por serviços de segurança privada para o empreendimento. Manteve, para os mesmos fins, uma despesa de energia elétrica de aproximados **R\$ 5.076,00** (cinco mil e setenta e seis reais) anuais.

Conforme tratado em item próprio deste relatório, dado o valor de mercado para alugueres e desconsiderada a depreciação decorrente do mau uso dos bens, a partir de uma perspectiva conservadora, conclui-se que o custo de oportunidade da Terracap para manter sem aproveitamento econômico dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul/Conic varie entre **R\$ 133.600,00** (cento e trinta e seis mil e seiscentos reais) e **R\$ 156.044,75** (cento e cinquenta e seis mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) mensais:

- **R\$ 133.600,00** (cento e trinta e seis mil e seiscentos reais) mensais, caso a empresa não mantenha serviço de vigilância privada nos imóveis.
- **R\$ 156.044,75** (cento e cinquenta e seis mil e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) mensais, caso a empresa mantenha serviço de vigilância privada nos imóveis.

Finalmente, como medidas saneadoras, foram emitidas as recomendações às unidades orgânicas da Terracap:

À Ditec:

- (a) Atender, em caráter de urgência, todas as exigências formuladas pela Subsecretaria de Proteção de Defesa Civil. Dentre tais exigências, consta a apresentação dos seguintes documentos: 01. Laudo técnico circunstanciado (estrutural e elétrico); 02. Parecer técnico do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal; 03. Anotações de responsabilidade técnica; 04. Parecer técnico da Vigilância Sanitária.
- (b) Manter restrito o acesso ao subsolo do CONIC, que oferece risco de acidentes a transeuntes. Essa interdição deverá durar até que a Terracap conclua as medidas exigidas pelos órgãos de fiscalização.
- (c) Ultimar, em caráter emergencial, o escoramento das estruturas danificadas, conforme recomendação técnica.
- (d) Desenvolver os competentes projetos e promover, seja por ação direta, seja por parceira, a urgente recuperação das estruturas danificadas nos imóveis T-2, T-3 e T-4.
- (e) Providenciar a adequação das edificações às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. A adequação pode ser realizada diretamente pela Terracap ou acordada com parceiros.
- (f) Adotar medidas para que o laudo de engenharia contratado para a recuperação estrutural dos imóveis informe as causas das patologias

verificadas nas edificações nos lotes T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul.

- (g) Promover a desobstrução da banca de revista, situada nas adjacências do Edifício Darcy Ribeiro.

À Dipre:

- (h) Remeter ofício à Secretaria de Estado de Trabalho e à Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal, comunicando-as acerca da situação jurídica dos bens face à lavratura de autos de infração, de notificação e de interdição pelos órgãos fiscalizadores locais.
- (i) Requerer que, com a maior brevidade possível, a Secretaria de Estado de Cultura e a Secretaria de Estado de Trabalho do Distrito Federal desocupem o Edifício Darcy Ribeiro, dado o comprovado risco estrutural nos imóveis edificados nos lotes T2, T3 e T4, bem como a inexistência de sistemas de prevenção e combate a incêndio, medida já sugerida pelo Memorando nº 54/2015-Aspre, de 08/04/2015.
- (j) Propor e executar plano de negócios para os imóveis da Terracap no Setor de Diversões Sul, mediante estudo técnico e detalhado das alternativas possíveis para a melhor exploração desses ativos.
- (k) Adotar medidas administrativas voltadas à obtenção de restituição dos valores despendidos pela Terracap com a recuperação (total ou parcial) dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, na hipótese de o laudo de engenharia (citado no item “a”, supra) apontar corresponsabilidade de terceiros.
- (l) Providenciar celebração, com o Distrito Federal, de contrato para regulamentar a permanência da Secretaria de Estado de Trabalho e da Secretaria de Estado de Cultura no Edifício Darcy Ribeiro enquanto não ocorrer a desocupação do prédio. Salienta-se que deve ser estabelecido prazo para que as referidas pastas promovam a efetiva desocupação e restituição do prédio à Terracap.
- (m) Considerar, na elaboração do plano de negócio para os lotes T-2, T-3 e T-4 do SDS/Conic, todos os usos permitidos, de modo a construir uma estratégia economicamente vantajosa. Sugerimos que a unidade considere, em especial, os usos recomendados por Lúcio Costa no Relatório sobre o Plano Piloto, cuja síntese consta do Diagnóstico do Setor de Diversões Sul – Conic, elaborado por arquitetos e engenheiros da Dipre em Setembro de 2011, de cópia acostada às fls. 168/224 destes autos de auditoria especial (111.000.295/2015) e original às fls. 50/123 dos autos 111.001.085/2010.

À Presi,

- (n) Instaurar procedimento de investigação preliminar para apurar as possíveis responsabilidades administrativas (disciplinares e econômicas) pelas desconformidades constatadas na gestão dos lotes T-2, T-3 e T-4 do

SDS/Conic.

À Acjur,

- (o) Diligenciar com vistas ao integral cumprimento do mandado de reintegração de posse para remover o Villa's Restaurante e Lanches Ltda. das instalações erigidas sobre o imóvel T-3 do SDS, de propriedade desta empresa pública.
- (p) Providenciar a cobrança de alugueres decorrentes da ocupação do imóvel T-3 do SDS/Conic, em desfavor da sociedade empresária Villa's Restaurante e Lanches Ltda. e em desfavor dos seus respectivos sócios. A cobrança deve contemplar os alugueres vencidos e não prescritos, bem como os alugueres vincendos, até a data da efetiva retomada do bem pela Terracap.

Brasília/DF, 05 de agosto de 2015.

Auditoria Interna da Companhia Imobiliária de Brasília
Audit/Presi/Terracap

ANEXO I – FOTOGRAFIAS OBTIDAS PELA EQUIPE DE AUDITORIA DURANTE A VISTORIA NOS LOTES T-2, T-3 E T-4 DO SDS/CONIC



Imagem 07. Piso térreo. Comprometimento da manta de impermeabilização.



Imagem 08. Piso térreo. Comprometimento da manta de impermeabilização.



Imagem 09. Piso térreo. Comprometimento da manta de impermeabilização.

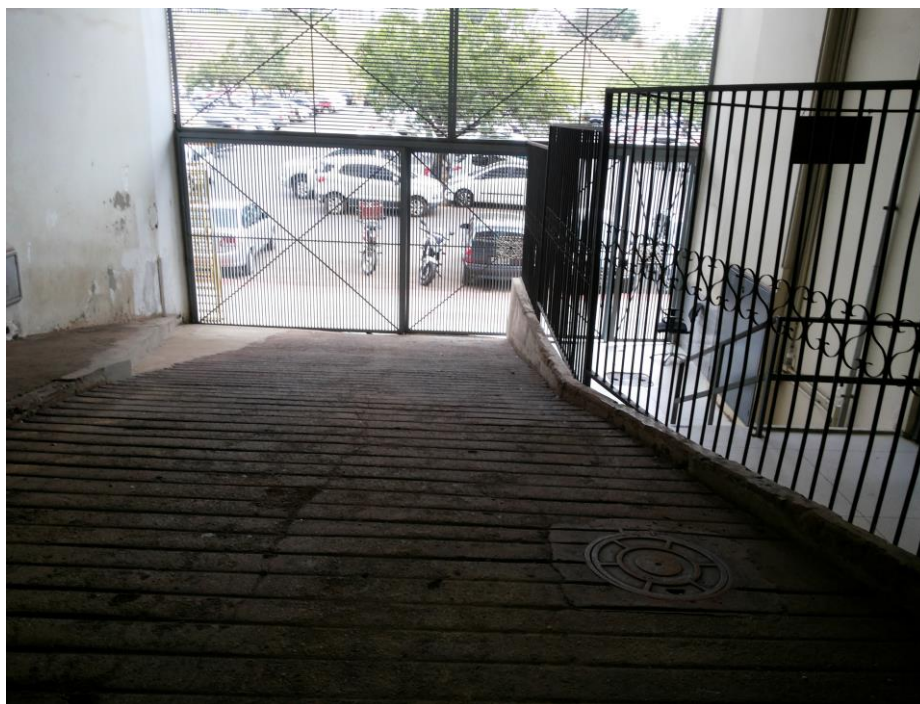


Imagem 10. Acesso ao 1º Subsolo. Grades.



Imagem 11. Acesso ao 1º Subsolo. Detalhe da coluna danificada.



Imagem 12. 1º Subsolo. Parede sem reboco.



Imagem 13. 1º Subsolo. Infiltração de água. Telha afixada por antigos usuários.



Imagem 14. 1º Subsolo. Coluna danificada.



Imagem 15. 1º Subsolo. Coluna danificada. Ferragem exposta.



Imagem 16. 1º Subsolo. Viga danificada. Ferragem exposta. Infiltração.



Imagem 17. 1º Subsolo. Viga danificada. Ferragem exposta.



Imagem 18. 1º Subsolo. Viga danificada. Ferragem exposta. Instalações elétricas precárias.



Imagem 19. 1º Subsolo. Infiltração. Estalactites.

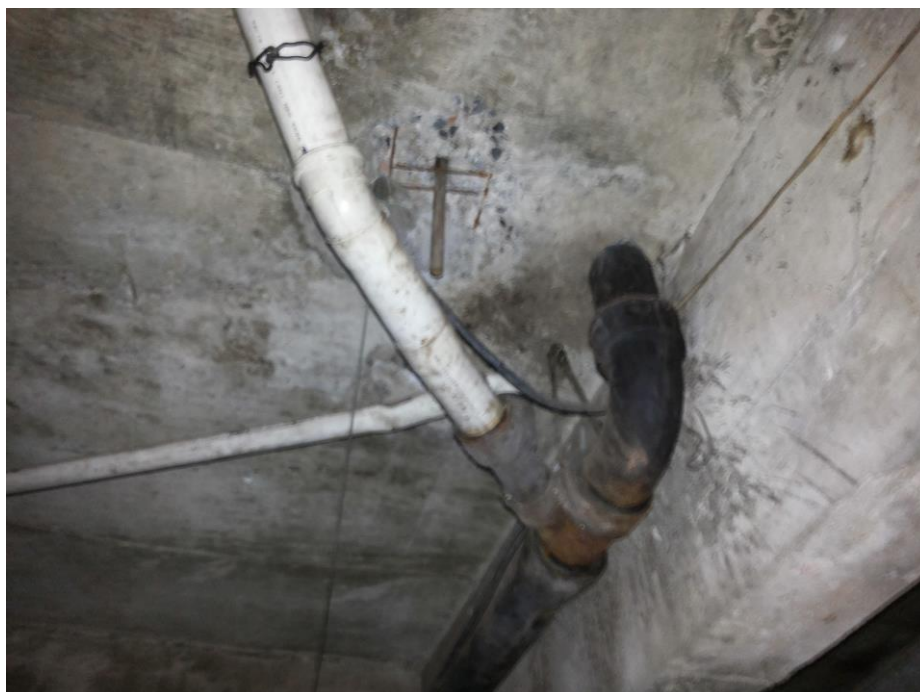


Imagem 20. 1º Subsolo. Laje deteriorada. Corrosão do concreto.



Imagem 21. 1º Subsolo. Laje deteriorada. Corrosão do concreto. Infiltração.



Imagem 22. 1º Subsolo. Laje deteriorada. Corrosão do concreto. Infiltração.



Imagem 23. 1º Subsolo. Laje deteriorada. Corrosão do concreto. Infiltração.

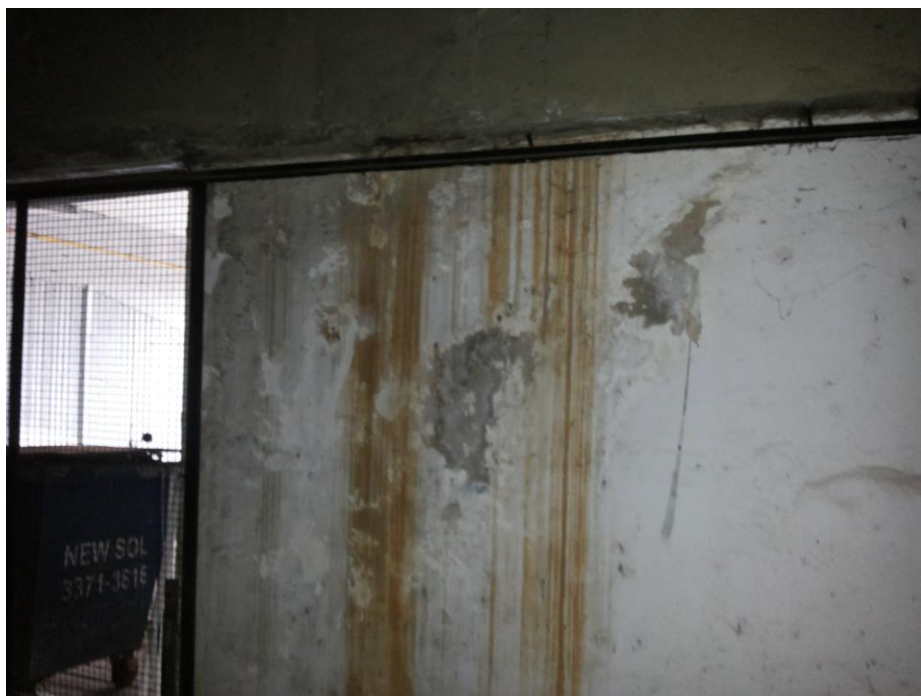


Imagem 24. 1º Subsolo. Parede com umidade. Encanamento com ferrugem.



Imagem 25. 1º Subsolo. Laje com umidade. Fiação exposta (“gato”).



Imagem 26. 1º Subsolo. Quadro elétrico. Fiação velha e aparente.



Imagem 27. 1º Subsolo. Laje com umidade. Fiação exposta (‘gato’).



Imagem 28. 2º Subsolo. Escadaria danificada. Parede parcialmente demolida e sem reboco.



Imagem 29. 2º Subsolo. Infiltração de águas servidas. Mofo nas paredes.



Imagem 30. 2º Subsolo. Mofo nas paredes.



Imagem 31. 2º Subsolo. Infiltração de águas servidas.



Imagem 32. 2º Subsolo. Restos de matéria orgânica e águas servidas.



Imagem 33. 2º Subsolo. Testemunho de vazamento aparentemente sanado.



Imagem 34. 2º Subsolo. Deposição de lixo.