



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

Processo TCE nº: 13.804/2022

Assunto: Representação

Objeto: Representação Interposta pelo Sr. José Ricardo Wendling em desfavor do Governo do Estado do Amazonas e da Secretaria de Estado das Cidades e Territórios (SECT), em face de possíveis irregularidades acerca de desapropriação de área de imóvel de interesse local.

Interessados: José Ricardo Wendling (Representante), Governo do Estado do Amazonas (Representado) e Secretaria de Estado das Cidades e Territórios – SECT (antiga SPF) (Representado)

Relator: Alber Furtado de Oliveira Júnior

LAUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Nº 89/2023-DICOP

1. Introdução

Em atendimento ao **DESPACHO 683/2022-GAUALBER**, às fls. 27/28, esta DICOP passa a realizar a análise preliminar do processo em tela, em relação aos aspectos técnicos de engenharia, com base na documentação acostada aos autos até a presente data.

2. Despesa

a. Imóvel Matrícula nº 7261

Objeto: PAGAMENTO REFERENTE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADA NA CIDADE DE MANAUS NO BAIRRO ZUMBI DOS PALMARES, CONFORME DECRETO Nº. 45.812, DE 08/06/2022. VALOR TOTAL: R\$ 6.296.273,00.

Interessado: SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO – SUHAB.

Proprietário: CONSTECA CONSTRUÇÕES S/A.

Nota de Empenho: 2022NE0000191.

Data: 10/06/2022

Valor: R\$ 6.296.273,00.

Credor: JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ 22.476.267/0001-92)

Matrícula: 7261 – 4º Cartório de Registro de Imóveis

Área da matrícula: 14.093.82m².

Perímetro: 516,65m.

Localização: Imóvel localizado na Estrada do Aleixo, km 05, Bairro Zumbi dos Palmares, Manaus-AM.

b. Imóvel Matrícula nº 7262

Objeto: PAGAMENTO REFERENTE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADA NA CIDADE DE MANAUS NO BAIRRO ZUMBI DOS PALMARES, CONFORME DECRETO Nº 45.820, DE 09/06/2022. VALOR TOTAL: R\$ 11.128.562,00.

Interessado: SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO – SUHAB.



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

Proprietário: CONSTECA CONSTRUÇÕES S/A.

Nota de Empenho: 2022NE0000190.

Data: 10/06/2022

Valor: R\$ 11.128.562,00.

Credor: JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ 22.476.267/0001-92)

Matrícula: 7262 – 4º Cartório de Registro de Imóveis

Área da matrícula: 25.730,78m².

Perímetro: 617,48m.

Localização: Imóvel localizado na Estrada do Aleixo, km 05, Bairro Zumbi dos Palmares, Manaus-AM.

c. Imóvel Matrícula nº 7263

Objeto: PAGAMENTO REFERENTE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL DE INTERESSE SOCIAL LOCALIZADA NA CIDADE DE MANAUS NO BAIRRO ZUMBI DOS PALMARES, CONFORME DECRETO Nº 45.821, DE 09/06/2022. VALOR TOTAL: R\$ 103.663.660,00.

Interessado: SUPERINTENDÊNCIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO – SUHAB.

Proprietário: CONSTECA CONSTRUÇÕES S/A.

Nota de Empenho: 2022NE0000192.

Data: 10/06/2022

Valor: R\$ 103.663.660,00.

Credor: JADER OLIVEIRA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (CNPJ 22.476.267/0001-92)

Matrícula: 7263 – 4º Cartório de Registro de Imóveis

Área da matrícula: 241.370,19m²

Perímetro: 2.857,06m.

Localização: Imóvel localizado na Estrada do Aleixo, km 05, Bairro Zumbi dos Palmares, Manaus-AM.

3. Documentação Apresentada

a. Imóvel Matrícula nº 7261

Consta nos presentes autos os seguintes documentos técnicos:

Item	Documento	Folha (s)
1	Exposição de Motivos nº 001/2022-SECT	58-59
2	Procuração proprietário ao credor	33-34
3	Parecer PGE	41-45
4	Registro de Imóvel - Matrícula nº 7261 4º Cartório de Registro de Imóveis	48-52
5	Nota de Empenho 2022NE0000191	54
6	Termo de Acordo Administrativo	63-67



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

7	Memorial Descritivo	73
8	Minuta Decreto Desapropriação	60-61
9	Planta do terreno (áreas e limites)	222
10	Planta Poligonal	249
11	Publicação Decreto	250
12	Laudo de Avaliação Simplificado	251-264
13	Relatório Fotográfico	ausente
14	ART ou RRT	558
15	Planimetria georreferenciada	561

b. Imóvel Matrícula nº 7262

Consta nos presentes autos os seguintes documentos técnicos:

Item	Documento	Folha (s)
1	Exposição de Motivos nº 002/2022-SECT	118-119
2	Procuração proprietário ao credor	93-94
3	Parecer PGE	101-105
4	Registro de Imóvel - Matrícula nº 7262 4º Cartório de Registro de Imóveis	108-112
5	Nota de Empenho 2022NE0000190	114
6	Termo de Acordo Administrativo	123-128
7	Memorial Descritivo	134-135
8	Minuta Decreto Desapropriação	120-121
9	Planta do terreno (áreas e limites)	499
10	Planta Poligonal	542
11	Publicação Decreto	408-409
12	Laudo de Avaliação Simplificado	527-539
13	Relatório Fotográfico	ausente
14	ART ou RRT	557
15	Planimetria georreferenciada	562

c. Imóvel Matrícula nº 7263

Consta nos presentes autos os seguintes documentos técnicos:

Item	Documento	Folha (s)
1	Exposição de Motivos nº 003/2022-SECT	301-302
2	Procuração proprietário ao credor	273-274
3	Parecer PGE	280-284
4	Registro de Imóvel - Matrícula nº 7263 4º Cartório de Registro de Imóveis	287-295
5	Nota de Empenho 2022NE0000192	297
6	Termo de Acordo Administrativo	306-319



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

7	Memorial Descritivo	329-338
8	Minuta Decreto Desapropriação	303-304
9	Planta do terreno (áreas e limites)	374-375
10	Publicação Decreto	409-410
11	Laudo de Avaliação Simplificado	414-427
12	Relatório Fotográfico	ausente
13	ART ou RRT	559
14	Planimetria georreferenciada	560

4. Achados de Auditoria

ACHADO 1: A desapropriação não foi contemplada no PPA, LDO e LOA.

Situação encontrada: O Deputado Federal José Ricardo Wendling, por meio da Representação às fls. 2/12 relata a ausência de contemplação da despesa no PPA, LDO e LOA.

Evidências: Processo nº 13.804/2022.

Critério legal: art. 74 inc. I c/c art. 165 c/c art. 167 caput e inc. I da CF.

Providências: apresentar a documentação ou justificativa referente ao PPA, LDO e LOA.

ACHADO 2: Ausência de informação sobre a fonte de recursos para arcar com as despesas.

Situação encontrada: O Deputado Federal José Ricardo Wendling, por meio da Representação às fls. 2/12 relata a ausência de informação sobre a fonte de recursos para arcar com as despesas.

Evidências: Processo nº 13.804/2022.

Critério legal: LRF, arts. 8º e 50.

Providências: apresentar a documentação ou justificativa referente à ausência de informação sobre a fonte de recursos para arcar com as despesas.

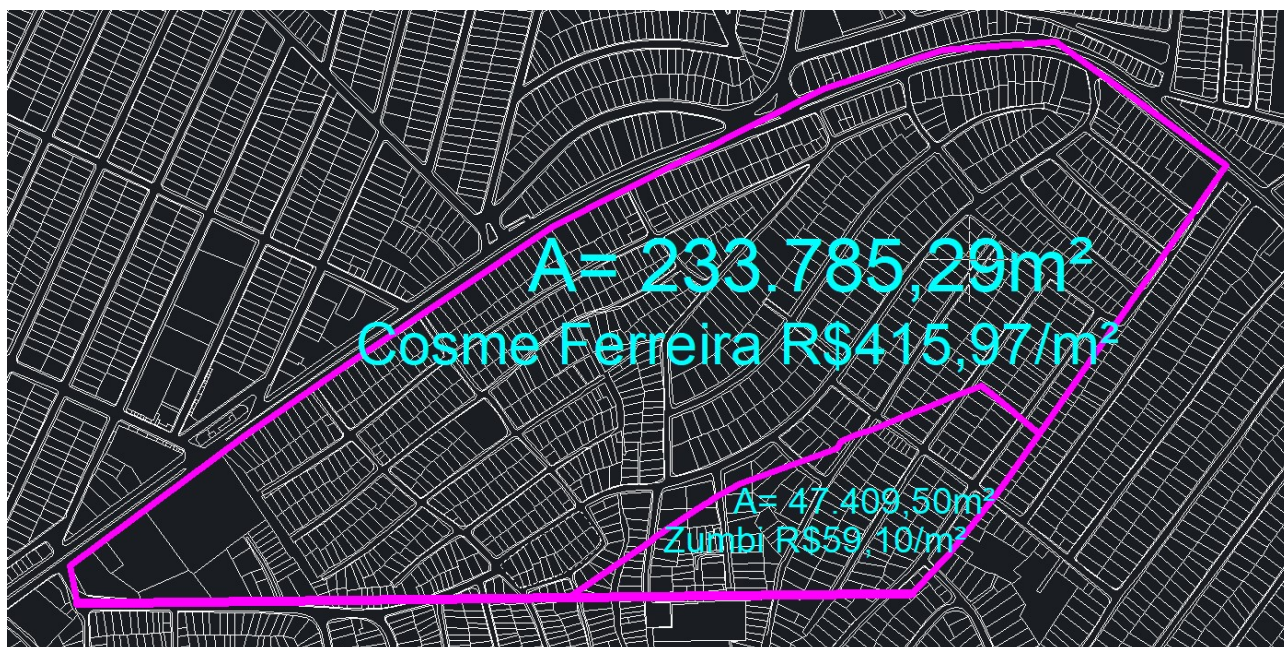
ACHADO 3: Valor de desapropriação acima do valor de mercado.

Situação encontrada: Dispendio de dinheiro público no pagamento referente à desapropriação do imóvel com valores superiores ao de mercado visto que, se consultarmos os Valores Básicos dos Bairros, fornecido pela Prefeitura de Manaus, por meio da PGM, encontraremos como valores por metro quadrado R\$ 415,97/m² para as faixas lindeiras (300m para cada lado a partir do eixo) da Av. Cosme Ferreira (São José/Zumbi) e R\$59,10/m² para as demais áreas do bairro Zumbi.



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

Dessa forma, considerando que o valor total de avaliação apresentado por meio dos Laudos, às fls. 251-264/414-427/527-539, referente aos 3 (três) imóveis (Imóvel Matrícula nº 7261, Imóvel Matrícula nº 7262 e Imóvel Matrícula nº 7263) perfaz a monta de **R\$ 121.088.495,00** (cento e vinte e um milhões, oitenta e oito mil e quatrocentos e noventa e cinco reais) e o valor identificado, por meio da presente análise preliminar, é de **R\$ 100.049.568,50** (cem milhões, quarenta e nove mil, quinhentos e sessenta e oito reais e cinquenta centavos), resultado da multiplicação da área de 233.785,29m² pelo valor de R\$ 415,97/m² para a área dos imóveis dentro da faixa lindeira da Av. Cosme Ferreira somando-se a multiplicação da área de 47.409,50m² pelo valor de R\$59,10/m² para as demais áreas do imóvel no bairro Zumbi, constatou-se que **houve um pagamento a maior do montante total de R\$ 21.038.926,50** (vinte e um milhões, trinta e oito mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos).



Evidências: Processo nº 13.804/2022.

Critério legal: arts. 62 e 63 da Lei 4320/64.

Providências: justificar as irregularidades ou recolher aos cofres públicos o montante devido no valor de **R\$ 21.038.926,50** (vinte e um milhões, trinta e oito mil, novecentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos).

ACHADO 4: Utilização de Laudo de Avaliação Simplificado para avaliar terreno de valor vultoso.

Situação encontrada: Foi identificado nos autos, conforme documentação fornecida pela SECT, que foram utilizados Laudos de Avaliação Simplificados para avaliar os imóveis em questão. O item 10 da Norma ABNT 14.653 – Parte 2, normativo que trata de avaliações de imóveis, categoriza os tipos



Tribunal de Contas do Estado do Amazonas
Secretaria Geral de Controle Externo
Diretoria de Controle Externo de Obras Públicas

de Laudo. Desta forma, **não identificamos justificativas para a utilização do tipo de Laudo de Avaliação Simplificado no lugar de ter usado Laudo de Avaliação Completo.**

Evidências: Processo nº 13.804/2022.

Critério legal: Item 10 da Norma ABNT 14.653 – Parte 2.

Providências: apresentar a documentação ou justificativa referente ao presente Achado.

É o Laudo Técnico Preliminar.

DIRETORIA DE CONTROLE EXTERNO DE OBRAS PÚBLICAS, DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO AMAZONAS, em Manaus, 22 de maio de 2023.

[Assinado digitalmente]

JUAREZ DE SOUZA CRUZ NETO

Auditor Técnico de Controle Externo - Obras Públicas
Matrícula 19283-A

[Assinado digitalmente]

FERNANDO HENRIQUE DE VASCONCELOS DIAS BALIEIRO

Auditor Técnico de Controle Externo - Obras Públicas
Matrícula 001.932-1A

[Vistado digitalmente]

RONALDO ALMEIDA DE LIMA

Diretor da DICOP