

RELATÓRIO FINAL DA COMISSÃO DE SINDICÂNCIA

INTRODUÇÃO

A presente sindicância foi instaurada na forma da Portaria n. 06/2021, de 19/08/2021, da lavra do Diretor Regional, Sr. Henrique Jorge Javi de Sousa, com a finalidade de apurar fatos relativos a eventuais irregularidades na aquisição de imóveis, objetos das Matrículas 3850, 3851, 3852, 3853 e 37171, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará.

Por força da citada Resolução, a Comissão Sindicante foi composta pelas seguintes pessoas: Terezinha Luz Lima – Presidente e os membros Henrique Halison Evangelista Gomes e Guilherme Araújo Carneiro, este último tendo sido nomeado pela Comissão Sindicante para secretariar os trabalhos da Comissão.

FATOS QUE ORIGINARAM A INSTAURAÇÃO DA SINDICÂNCIA

No dia 12/07/2021, a representante legal do Espólio de José Amilcar Mendes de Araújo, Sra. Maria Eloir Gouveia de Araújo (viúva do de cujus), por meio de procuração pública outorgada pelo Inventariante, o seu filho e herdeiro, Sr. Raphael Cláudio de Araújo Neto, requereu mais um adiantamento do valor contratualmente acertado para a compra dos referenciados imóveis, de forma que somasse, juntamente com os adiantamentos anteriores, o valor proporcional de 50% (cinquenta por cento do valor total).

A solicitação foi encaminhada ao Sr. Presidente Luiz Gastão Bittencourt da Silva por meio do expediente SEND 24455 (28/07/2021) que despachou para o Diretor Regional, Sr. Henrique Jorge Javi de Sousa com a finalidade de apurar valores já adiantados e regularidade de todo o procedimento de compra do referenciado imóvel.

O pleito também foi encaminhado para o Jurídico para avaliação e ante a suspeita de eventual irregularidade de procedimento, em vista da existência de antecipação de pagamento sem aparente justificativa plausível.

No dia 19/08/2021 foi instaurada a presente Sindicância, na forma da Ordem de Serviço n. 06/2021.

INSTRUÇÃO PROCESSUAL

No dia 23/08/2021 a Comissão de Sindicância instalou os trabalhos, deliberando pela juntada dos documentos que compõem os expedientes SEND n. 24455 e 16956, com os documentos deles constantes referentes a compra do imóvel. Deliberou, ainda, a oitiva das seguintes pessoas: Marlea Nobre da Costa Maciel (Gerente Jurídica da época dos fatos), Débora Sombra Costa Lima (Diretora Administrativa da época) e Gilberto Barroso da Frota (Diretor Financeiro), por serem pessoas que constavam dos despachos dos referenciados expedientes e que acompanharam o processo da transação imobiliária.

Além deles, também participaram dos expedientes, o então Diretor Regional Rodrigo Leite que já não trabalha mais no Sesc e o então Presidente do Conselho Regional, Sr. Maurício Cavalcante Filizola.

Os documentos foram imediatamente anexados aos autos e foram tomados os depoimentos das pessoas relacionadas, valendo destacar:

Depoimentos de Débora Sombra Costa Lima (25/08/2021), Diretora Administrativa da época:

“(…) que lembra de estar presente em uma reunião do Conselho Regional, onde o Presidente Maurício Filizola citou a compra de um imóvel; que nessa ocasião, ela como Diretora Administrativa, não tinha conhecimento do projeto relatado pelo Presidente na reunião do Conselho Regional; que não lembra de ter despachado nenhum SEND sobre a compra do imóvel em Messejana; (…) que lembra de ter tramitado um pedido de adiantamento de 20% e que mandou para análise do Jurídico; que foi um expediente que tramitou com muita urgência, pois havia orientação nesse sentido, para que fosse realizado o pagamento com rapidez; (…)”

Depoimento de Marlea Nobre da Costa Maciel (25/08/2021), Gerente Jurídica da época:

“(…); que em reunião do Conselho Regional o Presidente Maurício Filizola informou que havia recebido uma proposta de venda de um imóvel na Av. Washington Soares, em Messejana, onde entendia que poderia ser implantado o Programa Mesa Brasil e uma fazenda de energia solar; que já havia recebido a proposta dos vendedores e que já havia apresentado contraproposta; que após esse comunicado para o Conselho Regional, chegou ao Jurídico a documentação respectiva e a informação de que quem estava negociando em nome do SESC era o advogado Dr. Freitas, com quem a depoente deveria manter contato; (…) que foi solicitado ao Jurídico elaborar uma Resolução da compra do referido imóvel, a qual foi levada para aprovação do Conselho Regional, tendo sido devidamente aprovada; que se recorda de ter feito inserir na citada Resolução que o Conselho Regional estava autorizando a compra, desde que toda a documentação estivesse devidamente regular; que após essa reunião chegou para o Jurídico o contrato de promessa de compra e venda, feito pelo advogado Dr. Freitas, o qual já o entregou devidamente assinado pela representante legal dos vendedores; (…) que a Sra. Eloir tinha uma procuração do inventariante para negociar o imóvel, mas não estava averbado nas matrículas o respectivo inventário, mas que recebeu ordem superior para enviar ao Departamento Nacional mesmo assim, porque dessa forma poderia já ser pago o sinal complementar; que no dia da assinatura do contrato de promessa de compra e venda foi realizado o pagamento do sinal, relativo a 10% do valor total do contrato; (…)”

Depoimento de Gilberto Barroso da Frota (25/08/2021), Diretor Financeiro:

“(…) que não participou de nenhuma reunião no âmbito da Diretoria, com o Presidente, para tratar de aquisição do imóvel da Washington Soares; que soube da compra do referido imóvel quando o Presidente Maurício Filizola, em reunião do Conselho Regional expôs para os demais Conselheiros acerca da intenção de comprar o citado imóvel para alocar o Programa Mesa Brasil; que foram efetuados dois pagamentos antes da concretização da compra e da assinatura da escritura pública, um, de 10% (dez por cento) a título de sinal, no ato da assinatura do contrato de promessa de compra e venda e outro, meses após, de cerca de 15% (quinze por cento) a título de sinal complementar; que além disso, o SESC efetuou o pagamento de IPTU’s atrasados (SEND 16956), o que deveria ser descontado do valor final do imóvel; que recebia pressão superior para efetuar os pagamentos de forma rápida; que sabe informar que havia muito interesse do Presidente com a aquisição desse imóvel devido a urgência dos pagamentos (…)”

Dos depoimentos colhidos se percebe: (i) que a oportunidade e desejo de compra do imóvel partiu diretamente do Presidente Maurício Filizola sem a participação dos Diretores da época, os quais ficaram sabendo do assunto em reunião do Conselho Regional, comunicado pelo próprio Presidente, inclusive quanto ao projeto pensado para o imóvel; (ii) que houve empenho pessoal do Presidente Maurício Filizola para o fechamento do processo de compra do referenciado imóvel, tendo, inclusive, nomeado para tratar em nome do SESC, o advogado Dr. Francisco José Nunes Freitas, advogado contratado pelo SESC cujo objeto contratual era, apenas, o patrocínio e acompanhamento do contencioso do SESC/CE e (iii) os adiantamentos e urgência de pagamentos de valores de forma antecipada eram demandas superiores à instância dos Diretores.

A prova documental do presente procedimento é constituída dos documentos juntados de início e de parecer jurídico encaminhado pelo Superintendente Jurídico no 27/08/2021, de onde se extrai as seguintes informações:

“(…)

No que se refere à aprovação pelo Conselho Regional, na Reunião nº 755, realizada em 14/06/2019, o Conselho Regional aprovou a Resolução nº 1158/2019, autorizando a aquisição do imóvel localizado na Messejana, ressaltando no art. 2º, § 2º que “a autorização de que trata o caput deste artigo somente poderá ser efetivada caso não haja problema documental relativo ao(s) imóvel(is) e ao(s) proprietário(s)”.

(…)

Em 27/01/2020 o Advogado da Divisão Jurídica da CNC emitiu Parecer no processo SESC/PRO nº 2204/2019, apontando as pendências a serem sanadas e as orientações voltadas a viabilizar a autorização para aquisição do bem, a saber:

(…)

Assim, registrou que muito embora não tenha sido verificado qualquer óbice de cunho jurídico que fosse capaz de inviabilizar a continuidade das tratativas com vistas a efetivação da pretensa

operação imobiliária, era necessário que a AR/SESC/CE diligenciasse no sentido de obter os documentos sinalizados, cuja pendência poderia inviabilizar a própria efetivação do negócio jurídico pretendido.

Em que pese as referidas pendências, em 14/02/2020, portanto, depois do opinativo da CNC, o SESC realizou novo pagamento, denominado de adiantamento, aos vendedores, correspondente a 15% do valor do imóvel (R\$ 945.000,00) que, além de ter sido pago sem previsão no contrato de promessa de compra e venda, descumpriu com a orientação emanada pela CNC que, sequer havia autorizado a operação imobiliária.

Registre-se, ainda, que conforme o histórico de pagamentos efetuados pelo SESC, os valores correspondentes ao IPTU atrasados foram pagos incorretamente (não foram abatidos do valor do sinal pago), mais uma vez contrariando a Cláusula Segunda do Contrato de Compra e Venda (assumiu ônus superior a previsão contratual);

Não bastassem todas as irregularidades já apontadas, através de correspondência datada de 12/07/2021, os vendedores solicitam mais um pagamento sem lastro contratual, no valor de R\$ 1.890.000,00, correspondente a 30% do valor do imóvel, ficando o restante de 50% para pagamento quando da assinatura da escritura pública.”

Da leitura do relatório do parecer jurídico não é possível aferir responsabilidade de nenhum colaborador do SESC, conforme já se constatava dos depoimentos colhidos, mas ressalta aos olhos que a postura da gestão em relação ao processo de compra do referido imóvel colocou em risco o Conselho Regional e os Conselheiros que aprovaram a aquisição somente se tivesse toda a documentação perfeita, sendo que o processo tramitou sem obediência ao que os Conselheiros aprovaram e além disso, houve descumprimento das normas referente ao tema (Resolução n. 1346/2017), o que também pode comprometer os Conselheiros perante o TCU.

No dia 30/08/2021 a Superintendência Jurídica encaminha para a Comissão Sindicante carta assinada pela Sra. Maria Eloir Gouveia de Araújo reafirmando o desejo de receber adiantamento solicitado em 12/07/2021 e mais o seguinte:

“(…)

3) A necessidade de liberação de mais uma parcela de adiantamento se dá porque, do valor já antecipado, parte foi devolvida para o advogado Dr Francisco José Nunes Freitas (que se apresentou com o advogado da Fecomércio/CE), em contas bancárias por ele indicadas, das seguintes pessoas: Clodoaldo Farias Borges, Ana Cecília Britto Freitas, Maria do Desterro da S Floripes e Vilanubia Maria da Silva, conforme comprovantes de depósitos e transferências bancárias;

4) Importante citar, ainda, que do valor acertado de venda dos imóveis em referência (R\$ 6.300.000,00 – seis milhões e trezentos mil reais), nós, vendedores, ficaríamos com apenas R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), por imposição do advogado Dr. Francisco José Nunes Freitas, que se apresentou como advogado da Fecomércio/CE,

fato que se comprova por meio dos depósitos bancários já realizados, restando pendentes os valores complementares, a serem repassados de acordo com os pagamentos futuros;

5) O fato acima narrado, inclusive, foi noticiado pela minha filha, Luiza de Marilac Gouveia de Araújo, ao advogado da Fecomércio/CE, Dr. Hugo Eduardo de Oliveira Leão;

(...)"

Portanto, a prova colhida no presente procedimento é uníssona no sentido de que, de fato, o processo de compra dos imóveis em referência desatendeu os procedimentos legais quanto ao tema e que essa desobediência ocorreu por responsabilidade exclusiva do Presidente Maurício Cavalcante Filizola e do então advogado do escritório terceirizado, contratado pelo SESC/CE Dr. Francisco José Nunes Freitas.

CONCLUSÃO

Após a regular instrução processual da presente Sindicância, encaminhamos os autos à consideração superior da Diretoria Regional do SESC/CE, com as seguintes constatações e sugestões:

- 01) Embora se tenha apurado irregularidade e fragilidade no processo de compra dos imóveis objeto das Matrículas 3850, 3851, 3852, 3853 e 37171, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, não é possível apontar responsabilidade a nenhum empregado do SESC/CE, eis que todos os agentes que despacharam os expedientes, em algum momento, o fizeram obedecendo ordem superior;
- 02) Outrossim, é possível constatar que as irregularidades observadas no procedimento de compra dos imóveis em referência, desobedece a autorização emanada do Conselho Regional do SESC/CE, eis que os Conselheiros autorizaram ao Presidente do Conselho Regional efetivar a compra dos citados imóveis, caso não houvesse nenhuma pendência documental, o que põe em risco a todos os conselheiros perante os órgãos de auditoria, inclusive o TCU, razão pela qual sugerimos que seja dado conhecimento aos mesmos;
- 03) Restando da instrução processual possível irregularidade do então Presidente do Conselho Regional, Sr. Maurício Cavalcante Filizola, sugerimos que seja o presente processo encaminhado para a Presidência, a fim de dar os encaminhamentos necessários para apuração das irregularidades em regular processo administrativo perante o Conselho Regional e/ou a administração superior da casa, exercida pela Federação do Comércio do Estado do Ceará, de onde o então Presidente Maurício Filizola é diretor Vice-Presidente, para os fins necessários;

- 04) Ademais, que seja deliberado no âmbito do Conselho Regional, colegiado a quem compete autorizar a realização de operações imobiliárias, em primeira instância, a solução da compra do referenciado imóvel, na forma do que dispõe o parecer jurídico anexado ao presente caderno processual.

Fortaleza, 08 de setembro de 2021.



Terezinha Luz Lima
Presidente



Henrique Halison Evangelista Gomes
Membro



Guilherme Araújo Carneiro
Membro

DESPACHO DO DIRETOR REGIONAL

Aprovo o relatório da Sindicância objeto da Ordem de Serviço n. 06/2021, de 19/08/2021.

Submeto a apreciação do Sr. Presidente e, diante dos fatos apurados e das conclusões e sugestões apresentadas pela Comissão de Sindicância, sugiro que a matéria seja levada ao conhecimento do Conselho Regional do SESC/CE, com o fim de decidir acerca do desfecho do processo de compra dos imóveis objeto do presente procedimento.

Fortaleza, 10 de setembro de 2021.

Henrique Jorge Javi de Sousa
Henrique Jorge Javi de Sousa
Diretor Regional do SESC/AR/CE

*ACORDO A SUGESTÃO DA COMISSÃO
DE SINDICANCIA e do Diretor Regional.
DETERMINO a convocação de reunião
EXTRAORDINÁRIA do Conselho Regional, para
deliberação sobre o assunto.
13/9/2021.
H.*