

**NOTÍCIA DE CRIME DE AÇÃO PÚBLICA INCONDICIONADA.  
APURAÇÃO MEDIANTE INQUÉRITO POLICIAL**

**Assessoria Criminal**

**Processo n.º E-15/7007/88**

Procedência: Subchefia para Assuntos de Governo

*Compra de imóvel em construção, por Fundação, por preço muito acima do valor de mercado e em condições desfavoráveis e prejudiciais, além de inseguras. Negócio realizado mediante "autorização" discutível e dependente de condição desatendida.*

*Vestígios, sob a ótica da responsabilidade penal, de crime de ação pública incondicionada. Inquérito Policial.*

**PARECER**

1. O presente expediente traz cópia reprográfica do processo n.º E-14/34.664/88 e de seu apenso, n.º E/11/563/88, e é remetido à Procuradoria-Geral de Justiça pelo ilustre Doutor Carlos Alberto Pires e Albuquerque, DD. Subchefe para Assuntos de Governo, para providências determinadas pelo Excelentíssimo Senhor Governador do Estado do Rio de Janeiro, que aprovou o Relatório final apresentado pela Comissão Especial de Inquérito, constituída pelo Decreto n.º 11.683, de 9-8-1988.
2. O procedimento versa sobre ato praticado pela Fundação CERJ de Seguridade Social — BRASILETROS, ou, em concreto, por seus então Diretores, com a eventual participação de ex-dirigentes da própria CERJ. O aludido ato consistiu na aquisição de parte de um imóvel em construção na Rua Aureliano Coutinho n.º 81, na cidade de Petrópolis, neste Estado, o qual seria destinado à Locação pela CERJ. Na operação imobiliária, de grande vulto, instalaram-se irregularidades capazes de acarretar prejuízos à BRASILETROS, com repercussão na CERJ.
3. A Fundação CERJ de Seguridade Social — BRASILETROS, entidade instituída pela Companhia de Eletricidade do Estado do Rio de Janeiro — CERJ, sua mantenedora e patrocinadora, tem por finalidade prestar assistência e assegurar benefícios de suplementação de aposentadoria aos empregados da empresa, de cujo controle acionário é detentor o Estado do Rio de Janeiro.
4. A efetivação, em 5 de fevereiro de 1988, do referido negócio imobiliário (escritura pública de promessa de cessão de direitos e contrato de construção, lavrada no Lv.º n.º 324, fls. 52, no Cartório do 1.º Ofício da Comarca de Petrópolis), objetivando unidades imobiliárias projetadas, em condomínio relativo a prédio a ser construído, e por preço muito superior ao valor de mercado, ensejou o opimento da douta Procuradoria-Geral do Estado manifestado ao Excelentíssimo Governador do Estado do Rio de Janeiro, no sentido de que fosse constituída Comissão Especial de Inquérito para apurar as cogitadas irregularidades, identificar os responsáveis e sugerir medidas tendentes à preservação e recomposição do patrimônio afetado. A sugestão foi acatada, havendo o Senhor Governador editado o sobredito Decreto n.º 11.683, em 9-8-1988, instituindo a Comissão Especial de Inquérito.
5. A Comissão desenvolveu trabalho metuculoso. Logo de início, convidou o Dr. Sérgio Antonio Abunhaman, engenheiro, professor e conhecido perito legal, para esclarecimentos que o festejado profissional poderia fornecer, além dos constantes do laudo de avaliação a que procedeu, por solicitação do Dr. Misael Alves,

Chefe da Auditoria da CERJ (v. fls. 256/300). O valor total da avaliação feita pelo Dr. Abunhaman foi de Cz\$ 61.720.000,00, equivalente a 88,734,13 OTN'S.

6. Consoante o parecer do citado Perito, o valor de mercado era, à época (5-2-88), 42% do valor da transação. Ademais de apontar divergências com relação à metragem da área adquirida, externou o *expert*, que, em sua longa experiência, inclusive como consultor de Fundações, "jamais deparou com um único caso em que se adquirisse imóvel a construir" (fls. 11).

7. A Comissão ouviu o Dr. Walter Viana de Carvalho, advogado da CERJ. Ao causídico, em fins de ano passado, chegou para exame o processo referente à aquisição do imóvel, em construção. Nele, segundo informou à Comissão, fez exigência de que fossem apresentados diversos documentos. Do tal processo não teve mais notícia. No começo do corrente ano, no mês de fevereiro, o Dr. João Luiz Ferreira de Souza, então Chefe da Divisão de Contratos e Concessões, em substituição ao titular, o qual se encontrava em gozo de férias, solicitou-lhe que contatasse o Dr. Claudionor Adão, a fim de examinar uma minuta de escritura, da qual, ele, Dr. Walter, discordava em "alguns pontos". Comunicada a sua posição ao Dr. Claudionor Adão, este "telefonou diversas vezes para a construtora em Petrópolis, transmitindo-lhe as exigências do depoente" — (fls. 13), sendo certo que a escritura seria assinada no dia seguinte. Sugeriu, o Dr. Walter, o adiantamento da celebração do ato e o exame mais cuidado da documentação. Observou, inclusive, que a PRD, Proposta de Resolução de Diretoria da CERJ (PRD 004/DC/88), não autorizava a operação, interpretação com a qual, entretanto, não concordaram o Dr. Paulo José Pires Jardim (na ocasião, substituindo o Presidente, Francisco Eugênio de Carvalho), o Dr. Claudionor Adão e o Diretor Comercial, Luiz Fernando Couto.

8. Outros advogados foram ouvidos pela Comissão assim como funcionários categorizados da CERJ e integrantes da Comissão de Avaliação, que procedeu à negociação. Alcy Melgaço Filgueira, Gerente da Regional de Petrópolis, a quem inicialmente, foi apresentado o negócio imobiliário em tela, transferiu-o para o Diretor Comercial da CERJ, Dr. Luiz Fernando Couto, sendo certo que o preço e condições de pagamento "foram conduzidos pelo Dr. Paulo José Pires Jardim, que à época exercia, interinamente, a presidência da BRASILETROS" (fls. 24), o qual esteve em Petrópolis "por diversas vezes" para tratar do assunto, e, em sua companhia, em algumas delas o Diretor Financeiro da Fundação, *John Paul Loureiro Martin*.

9. A quase generalidade das pessoas ouvidas procurou acentuar a necessidade que tinha a CERJ de concentrar seus vários órgãos administrativos, espalhados em prédios diversos da Rua 16 de Março e Irmãos D'Angelo, em Petrópolis. Não se desprezou oportunidade para aditar que, naquela localidade, não foi encontrado, pronto, imóvel que atendesse aos objetivos da empresa. Foi neste quadro que se apresentou a Firma *Bauhaus Ltda.*, com proposta de construção de dois pavimentos e uma loja e vagas na garagem, no prédio que seria erigido na Rua Aureliano Coutinho, 81/89, no centro petropolitano.

10. A proposta foi encaminhada pela Gerência Regional à Diretoria. Surgiram planta, memorial descritivo, "verificação preliminar da idoneidade da empresa" (fls. 54) (?), e, ao que parece, certidão da escritura de propriedade, devidamente registrada, certidão da Prefeitura Municipal de aprovação do projeto, registro do Memorial descritivo da obra, certidão de inexistência de ônus sobre o terreno, certidão negativa do INPS. A retro Comissão de Avaliação, composta de funcionários da CERJ (Luiz Carlos da Matta Erthal, Carlos Frederico Monerat, Albeir Taboada Lima, Luiz Reinaldo Gomes e Edson Gomes Gurgel), apresentou seu laudo, "depois de pesquisar exaustivamente o mercado imobiliário, vistoriar o local, calcular o preço da construção, a partir do valor do metro quadrado de área construída. O imóvel foi avaliado pela referida Comissão de Avaliação em Cz\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de cruzados), que corres-

pondiam a 209.401,27986 OTN'S do mês. Tudo sob aparência de legalidade, de regularidade."

11. O Diretor Administrativo, Paulo José Pires Jardim (substituindo o Presidente), juntamente com o Diretor Financeiro *John Paul Loureiro, Martin*, da Fundação, mantiveram contato com a construtora, discutiram preço e condições de pagamento. No dia 26 de janeiro de 1988, o Conselho de Curadores da Fundação teria decidido, por unanimidade, pela compra do imóvel. No dia 5 de fevereiro deu-se a celebração da escritura, ao mesmo tempo em que na cidade de Petrópolis começava a catástrofe do temporal que deixou lastros tão tristes e dramáticos. Isto sem mencionar o fato de que, àquela altura, o Dr. João Luiz Ferreira de Souza externava o que se dizia à boca pequena, ou seja, que a Diretoria seria substituída proximamente. É claro que apenas isto seria o bastante para que transação de tão grande porte não se concretizasse daquela maneira açodada.

12. Depoimentos se somaram diante da diligente Comissão, destacando-se: Alciléa Macedo de Freitas, membro suplente do Conselho de Curadores da BRASILETROS, que disse haver sido convocada, via telefônica, para a reunião em que se discutiu a aquisição do imóvel. À reunião compareceram, além da suplente e de dois membros efetivos (Maurício Ewarc, fls. 76/80, e Vitelmo Ferreira, fls. 81/85), o Diretor Administrativo da BRASILETROS, Paulo José Pires Jardim e o Diretor Financeiro da BRASILETROS, *John Paul Loureiro Martin*. Na opinião da mesma, assim como na de seus pares Conselheiros, não foi autorizada, desde logo, pelo Conselho, a compra do imóvel, que a condicionou à prévia satisfação de exigências constantes da ata da reunião, até porque o Conselho "jamais tomaria uma decisão pela aprovação de uma operação complexa, como a de que se trata, sem um aconselhamento de um representante do Departamento Jurídico da CERJ" (fls. 62). Os documentos relativos ao imóvel somente foram distribuídos aos membros do Conselho no início da reunião, e que, em verdade, foi surpreendida quando no dia 8 ou 9 de fevereiro soube que o imóvel já havia sido comprado, sem que o Conselho novamente houvesse se reunido para exame do cumprimento das exigências que estabelecera, e como havia ficado acertado. José Maria Silveira, advogado da CERJ, que exerceu o cargo de Diretor Administrativo da CERJ, no período compreendido entre 5-5-1987 e 19-8-1988, esclareceu que, embora tendo sido signatário de uma PRD (Proposta de Resolução de Diretoria), autorizando a BRASILETROS a entrar em entendimento para a compra do imóvel, afirma que "a aludida PRD não continha nenhuma autorização expressa da Diretoria da CERJ para que a BRASILETROS consumasse a operação de compra do imóvel" (fls. 65). Trouxe um dado importante ao lembrar que na reunião em que foi aprovada a PRD o próprio Luiz Fernando Couto dissera aos colegas de Diretoria que a finalidade daquela PRD não era a de autorizar a compra, mas, simplesmente, autorizar entendimentos preliminares, visando à possibilidade de aquisição. No mesmo sentido, as declarações prestadas pelo Dr. Ronaldo Franchini, Diretor da CERJ. Tal posicionamento foi ratificado pelo Dr. Alberto Fontes Gandra, ocupante do cargo de Diretor Técnico da CERJ e pelo então Presidente da CERJ, Marcio Augusto Vasconcellos.

13. Em oposição a tais esclarecimentos se posicionou Paulo José Pires Jardim (fls. 106/112). *John Paul Loureiro Martin*, dentre outras coisas, disse que não achava estranho que operação tão vultosa tivesse início e fim no curto período de férias do Presidente da BRASILETROS (fls. 92/96), e se mostrou confortável em insinuar que toda e qualquer responsabilidade caberia a outrem, menos a ele, na malfadada transação.

14. A Comissão recolheu diversos documentos (notadamente os de fls. 140/349), ademais de auscultar outras pessoas e de realizar diligências no local da obra, inclusive fotografando-a. Ultimou seus trabalhos, oferecendo o relatório de fls. 351/381, contendo diversas e lúcidas sugestões.

15. Estampou-se na narrativa contida no relatório, e nos elementos coligidos pela Comissão, o desenrolar dos fatos que culminaram com aquisição de 67 frações ideais de terreno, às quais corresponderão 31 lojas e 36 vagas de garagem, no Edifício "Visconde de Taunay", a ser construído na Rua Aureliano Coutinho n.º 81. O preço da transação, na época, foi o de Cz\$ 145.636.496,13, equivalente a 209.401,27986 OTN'S. No ato da escritura foi paga a quantia de Cz\$ 50.770.770,00, ficando obrigada a Fundação compradora a pagar o saldo devedor em 12 prestações iguais e consecutivas de Cz\$ 6.954.900,00 cada uma, equivalente, cada qual, a 10.000,00 OTN'S, a partir de março de 1988, e mais uma parcela de Cz\$ 11.406.926,13, ou seja, 16.401,27987 OTN'S, na entrega das unidades, mediante *habite-se*, ainda que parcial. Note-se que as parcelas não ficaram relacionadas com o desenvolvimento da construção ou cronograma de etapas da obra, o que, no mínimo, é muito estranhável.

16. Assim se expressa a Comissão Especial de Inquérito:

"Essa escritura foi o último de uma série de atos, praticados, em sua maior parte, com incrível incompetência e irresponsabilidade, e que causaram gravíssimos prejuízos à BRASILETROS, como se verá".

E classifica os prejuízos impostos à BRASILETROS como efetivos e potenciais: aqueles dizem respeito ao preço e à falta de retorno do investimento realizado, e, estes, pertinem à falta de garantias, na escritura, em relação à Fundação. No que tange ao preço, foi "muitíssimo superior ao do mercado" (fls. 364).

17. Realmente, a transação foi realizada sem as mínimas cautelas. Não se fez o seguro *performance bond*, não há garantia real ou fiança bancária. A fiança pessoal, dada pelos dois sócios da Construtora, é insuficiente (suas residências), e com a agravante de não *haverem* as respectivas esposas assinado a escritura de promessa de cessão de direitos, o que lhes faculta demandar a anulação da fiança, que, de resto, não afeta a meação do patrimônio conjugal dos fiadores. E há mais: nenhum direito caberá à BRASILETROS na hipótese de que não prospere a edificação, tendo em vista a estipulação existente no contrato celebrado entre os propteários do terreno e a Construtora, no sentido de que, ocorrendo a paralisação da construção, por prazo igual ou superior a 6 meses, aquele compromisso ficará rescindido de pleno direito. Na cláusula 14.<sup>a</sup> da escritura de que se cogita, obrigou-se a Construtora a fazer constar "em todos e quaisquer contratos para cessão das frações ideais do terreno da outorgada aos futuros adquirentes das unidades autônomas e a terceiros, sob pena de nulidade do ato" as hipóteses de rescisão do contrato. Entretanto, não há qualquer referência às mesmas na escritura firmada entre a Construtora e a BRASILETROS...

18. A Comissão refere que pelo menos três pessoas foram responsáveis pela "desastrada transação imobiliária": os ex-Diretores Administrativo e Financeiro daquela Fundação, respectivamente, Paulo José Pires Jardim, que se encontrava no exercício da presidência, e *John Paul Loureiro Martin*, e, ainda, o ex-Diretor Comercial da CERJ, Luiz Fernando Couto.

19. A CEI aponta o ex-Presidente da CERJ, Marcio Augusto Vasconcellos Nunes, como tendo, indiretamente, contribuindo para a consumação dos fatos. Entende a Comissão

"que com um simples telefonema para Petrópolis poderia — e deveria — determinar a suspensão da transação..."

.....  
"Aos invés disso, limitou-se a despachar a carta — em que o Dr. Paulo José Pires Jardim lhe comunicava que iria assinar a escritura naquela tarde de sexta-feira — para o Departamento Jurídico da CERJ, a

quem nunca costumava recorrer, e que àquela altura, evidentemente, nada mais poderia fazer" (fls. 378).

20. Acrescenta, a Comissão, outrossim, como indiretamente concorrente para a verificação dos fatos, o advogado Claudionor de Souza Adão. Errou, como profissional do Direito: presente ao ato da escritura não desempenhou o seu *munus*, deixando de exigir a assinatura das esposas dos fiadores, deixando de fazer com que se reproduzissem, naquele instrumento, as cláusulas penais estabelecidas na escritura de promessa de compra e venda entre os proprietários do terreno e a Construtora *Bauhaus*.

21. Dentre as providências propostas pela Comissão está a de encaminhamento à Procuradoria-Geral de Justiça de Cópia de todas as peças do Inquérito, para exame, e atuação, ante eventual ocorrência de ilícito penal.

22. Na trilha do quadro bem traçado pela Comissão, que descreve a participação, direta e indireta, dos responsáveis pela transação danosa, há, em tese, vestígios inarredáveis de prática de crime de ação pública incondicionada.

23. A demonstração do elemento subjetivo do tipo delituoso modal é o que, derradeiramente, merecerá o devido esclarecimento, a ser produzido em sede adequada, qual seja a policial.

24. Em assim sendo, opino no sentido de que seja oficiada à SEPC, requisitando instauração do competente Inquérito Policial. Os desmandos, os abusos, os excessos de que já há inafastáveis provas, advindas da seara administrativa, serão ainda apreendidos no futuro procedimento, cujos resultados fornecerão ao órgão de execução do Ministério Público, os elementos finais para a formação da *opinio delicti*.

Rio de Janeiro, 18 de novembro de 1988.

**Teima Musse Diuana**  
Procuradora de Justiça

Aprovo.

**Carlos Antonio Navega**  
Procurador-Geral de Justiça