

A CONTROVERTIDA COMPRA DO IMÓVEL DA FEBEM

Daniel Garcia



O ingresso da FFM no “ramo dos negócios imobiliários” custou R\$ 20 milhões, pagos com verba SUS ao governo estadual, na compra de um terreno no Pacaembu onde funcionavam instalações da Fundação do Bem-Estar do Menor, visto na foto

Em julho de 1998, a FFM, utilizando-se do “fundo de reserva” de R\$ 56 milhões (acumulados graças à aplicação de 10% das verbas SUS), fechou o que pensava ser um “negócio da China”: a compra, ao governo do Estado, de um terreno de 46.130 m2 localizado no Pacaembu, bairro nobre de São Paulo, e onde se localizava o chamado “Casarão” da Febem — sigla pela qual é conhecida a Fundação Estadual do Bem-Estar do Menor.

O negócio, de mais de R\$ 20 milhões, foi conduzido pelo então diretor da Faculdade de Medicina da USP (e também presidente do Conselho Curador da FFM e do Conselho Deliberativo do HC), professor Marcello Marcondes Machado, e pelo diretor-geral da fundação, Celso Ribeiro, sem o aval do Conselho Curador. Antes, Marcondes e Ribeiro haviam apenas comunicado aos conselheiros que iriam realizar um estudo visando à aquisição de imóveis para capitalizar a fundação. Depois, voltaram com o negócio já fechado.

A compra “às escondidas” provocou celeuma e a renúncia coletiva dos curadores, professores Adib Jatene, José Aristodemo Pinotti, Silvano Raia e Hans Wolfgang Halbe, que discordavam da operação imobiliária. Estes mesmos curadores, em paralelo com o deputado Jamil Murad, moveram ações judiciais na tentativa de impedir a efetivação do negócio, enquanto levavam a Congregação da Faculdade a criar uma comissão de investigação, da qual participaram.

“Se existe um conselho de curadores, precisa ser consultado para as decisões fundamentais da fundação.

Acredito que a Fundação deve seguir as diretrizes definidas pelos órgãos colegiados do HC e da Faculdade de Medicina, mas o conselho de curadores tem que saber de tudo, porque ele é, inclusive legalmente, responsável por isso”, destaca o professor Pinotti.

“Tanto nós não concordamos que eu pedi demissão do Conselho Curador e fui contra”, diz o professor Jatene. “O Marcello (Marcondes) fez aquilo achando que era um grande negócio para a Faculdade, que se ele tivesse um imóvel, ele estava prote-

Febem. A meu ver, a Fundação não deveria ingressar no setor de negócios imobiliários”.

Posteriormente, o professor Nogueira protocolou outro documento no 5º Cartório, solicitando que a carta não fosse enviada. De todo modo, em entrevista à *Revista Adusp*, ele confirmou que foi “contra a compra, por considerá-la um mau negócio para a fundação, que até hoje está engasgado”. De acordo com o professor, na reunião do Conselho em que a questão foi discutida, “ficou bem claro que a maioria era contrária à compra, mas já não era possível voltar atrás”. A transação imobiliária também foi rejeitada pela Congregação da Faculdade.

Há um agravante na história: a FFM pagou R\$ 20,69 milhões por um imóvel tombado pelo Conselho para a Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado (Condephaat) em processo iniciado antes da compra. Por essa razão, o negócio com o casarão é alvo de uma ação civil pública, movida pela Promotoria do Meio Ambiente do Ministério Público Estadual, que busca anular a venda para a FFM.

Segundo a ação, “a lei estadual de nº 9.461, de 16 de dezembro de 1996, que autorizou a venda do imóvel situado à Rua Angatuba nº 765, no Bairro do Pacaembu, é substancialmente inconstitucional e, portanto, a venda realizada pela co-ré Fazenda Pública do Estado de São Paulo para a co-ré Fundação Faculdade de Medicina é nula de pleno direito” (*processo nº 14/053 99 425.238-5*, janeiro de 2000). O processo movido pela Promotoria do Meio Ambiente foi julgado em primeira instância e

*Como explicar
que um imóvel
adquirido com
a verba SUS seja
transformado
em lotes residenciais
de luxo?*

gendo esse recurso mais do que se ele estivesse aplicando no banco.”

Já o professor Paulo Nogueira Neto, do Instituto de Biociências (IB), então membro do Conselho Consultivo da FFM, registrou a seguinte carta no 5º Cartório de Registro de Títulos da Capital, datada do dia 18 de agosto de 1998, a ser encaminhada ao professor Marcondes: “Venho pela presente solicitar minha demissão do Conselho da Fundação Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo, por discordar da aquisição de imóvel da

considerado improcedente. Agora, a ação aguarda novo julgamento, no Tribunal de Justiça de São Paulo.

A sugestão de comprar um imóvel para consolidar o fundo de reserva da FFM, dotando-a de um patrimônio que pudesse cobrir os eventuais passivos trabalhistas da entidade em caso de dificuldades financeiras, teria — segundo a resposta à representação judicial contra a compra, datada de 14 de agosto de 1998 — partido do próprio curador de fundações da capital, promotor Edson Rafael.

“O Curador disse: ‘Vocês têm quase 11 mil funcionários. Qual é a segurança da empresa, se um dia dá uma insolvência, de você pagar esses funcionários? Então comprem um imóvel’. A ótica do Curador de Fundações é perfeita”, argumenta o atual diretor da Faculdade, professor Velasco. O problema estaria somente no imóvel escolhido, o qual, “por ser tombado e por todos os problemas, não tem a liquidez que teria um prédio”.

A FFM examina outras saídas para o imóvel, que não a venda, de modo que ele possa gerar retorno financeiro à entidade. Estuda-se a possibilidade de dividi-lo em três áreas com utilizações específicas: 1) estacionamento privados, por meio de parcerias (teriam como clientela os frequentadores de jogos e eventos no Estádio do Pacaembu); 2) loteamentos para a construção de residências de alto luxo; 3) atividades na área educacional, seja em parceria com a Secretaria da Educação do Estado ou a Secretaria Municipal da Saúde, seja para uso da própria Faculdade.

Caso a idéia venha a concretizar-se, contudo, a FFM terá enveredado definitivamente pelo ramo dos

negócios imobiliários: como explicar, por exemplo, que um imóvel adquirido com a verba SUS seja transformado em loteamento residencial de alto padrão?

O professor Pinotti afirma que, após muita insistência sua, o Conselho Curador da FFM aprovou um processo da Fundação contra o escritório imobiliário Partnership que, segundo ele, “orientou o negócio e cobrou um percentual exagerado sobre a compra também”.

Márcia Elisa de Molina Mandell,

*“Havia a certeza
de que a aquisição
fora lícita, sem
fraudes”, escreveu
o professor
Marcondes Machado*

da Partnership, afirma que passou a integrar a empresa apenas a partir de 2000, não tendo como responder a respeito do negócio realizado em 1998, nem indicar alguém que pudesse responder sobre o assunto. Ela afirmou que o escritório deixou de atuar no ramo de consultoria e agora concentra suas atividades em venda e locação de imóveis.

O professor Marcondes não quis responder às perguntas encaminhadas pela Revista Adusp. Preferiu enviar um documento em que se defen-

de das variadas críticas à transação que efetuou. Segundo o ex-diretor da Faculdade, a FFM, “respaldada nas decisões programáticas anteriormente aprovadas, lastreada em pareceres jurídicos e embasada em laudo técnico favorável de empresa idônea de avaliação imobiliária, adquire o imóvel em julho de 1998 pelo preço mínimo estipulado pelo governo”.

Ainda de acordo com o texto, após a compra do imóvel “a instituição FFM/FMUSP/HC foi agitada por inusitada comoção, com reflexos na USP e sua Reitoria, na Secretaria da Saúde, no gabinete do governador e na imprensa”.

O texto resume a avalanche de ataques ao negócio: “Houve demissões e renúncias de curadores. Palavras como ‘legalidade’, ‘legitimidade’, ‘imprudência’, ‘nulidade’, ‘Inutilidade’, ‘maquiavelismo’, ‘improbidade’, ‘oportunismo’ e ‘maniqueísmo’, bem como os seus respectivos antônimos, estiveram presentes nas falas, nos escritos e nas atitudes. Há ações na Justiça. Houve reuniões extraordinárias da Congregação. Convocou-se o Conselho Consultivo da FFM.”

Ele conclui afirmando que havia, porém, “a certeza de que a aquisição fora correta, lícita, feita de boa-fé, sem simulações e sem fraudes e, portanto, contaria com a aprovação irrestrita dos colegiados pertinentes, porque era boa, próxima, institucionalmente utilizável e com liquidez, como assim se queria. E dessa maneira manifestaram-se vários membros do Conselho Consultivo ao tempo em que desaconselharam, formalmente, o uso de qualquer via judicial no caso de se querer desfazer o negócio”.