

**Excelentíssimo Senhor
Conselheiro Relator**

Ref.: Edital - Concorrência Nacional EC Nº 003/2023/SGM-SEDP - Alienação de 3 (três) imóveis municipais situados na Av. Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis

1. INTRODUÇÃO

Trata-se do Acompanhamento do Edital de Concorrência EC nº 003/2023/SGM-SEDP para a venda conjunta de 3 (três) imóveis contíguos, de titularidade do Município de São Paulo, localizados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, subdistrito de Indianópolis.

O direito de uso sobre os imóveis objeto da presente Concorrência foram cedidos, inicialmente, em favor do Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição – Gastroclínica, vigente até o momento, da seguinte forma:

a) Sobre o IMÓVEL 3, foi celebrada a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, por meio da Escritura Pública de Concessão de Uso, lavrada no l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, em 02 de fevereiro de 1982, e averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos documentos constantes do ANEXO A3; e

b) Sobre os IMÓVEL 1 e IMÓVEL 2, foi celebrado o TERMO DE PERMISSÃO DE USO, por meio do Acordo de Cessão nº 1343, em 10 de junho de 1974, processo administrativo nº 28.397/74, não levado a registro. (fl. 10 da peça 29).

Posteriormente, a LM 10.268/1987 autorizou a transferência da concessão administrativa de uso à Fundação Bradesco, cuja formalização não foi levada a registro.

A Lei Autorizativa para a alienação dos imóveis objeto do presente certame é a LM 17.590/21. O art. 2º, § 3º da LM manteve a afetação do bem ao uso hospitalar, determinando que a transferência do imóvel deverá ser gravada com a restrição de uso para atividades hospitalares pelo prazo de 38 (trinta e oito) anos, tendo em vista a concessão administrativa de uso em vigor.

Já o processo administrativo de alienação dos imóveis é o SEI 6011.2022/0000145-6 (peça 27) e o processo da licitação indicado no Edital é o SEI nº 6011.2023/0000231-4 (peça 28). O preço mínimo estipulado foi determinado por laudo de avaliação imobiliária no valor de R\$ 311.000.000,00 (trezentos e onze milhões de reais).

A abertura do certame estava marcada para o dia 07.03.2023, mas foi reagendada para o dia 14.03.23, às 10:00, tendo em vista a juntada de documentos complementares (DOC 10.02.23 – fl. 260 da peça 28).

Em atendimento à Ordem de Serviço n.º 2023/00543 (peça 1), foi elaborado o Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital, cuja análise está consubstanciada na peça 31.

Em seguida, o Conselheiro Relator determinou *ad cautelam* a suspensão do certame licitatório (peça 34).

Nos termos da determinação de peça 69, foi elaborado o relatório conclusivo (peça 79) com base nos esclarecimentos fornecidos pela Secretaria de Governo Municipal – SGM (peças 65/67), bem como no Parecer de Avaliação elaborado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região - CRECISP (peça 62/64), sendo superados os apontamentos 4.8, 4.26 e 4.27, mantendo-se todos os demais, em prejuízo ao prosseguimento do certame.

Instada a se manifestar, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (AJCE) apresentou parecer às peças 82 e 83:

Acompanho a manifestação do ilustre assessor preopinante no que tange às ponderações jurídicas que permitem conclusões distintas daquelas alcançadas pela SCE em relação aos achados consubstanciados nos itens **4.1, 4.2, 4.3 e 4.4** e **4.7** do Relatório Conclusivo de Acompanhamento de Edital.

[...]

Em relação aos apontamentos **4.9** e **4.10**, os esclarecimentos oferecidos pela Origem também demonstram suficiência, possibilitando o acolhimento, a critério de Vossa Excelência. No tocantes aos demais apontamentos (**4.5, 4.6, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24**) relacionados

ao laudo de avaliação imobiliária, que se mantêm até o momento, cabe destacar a relevância da participação da concessionária nas tratativas diante da possível indenização das benfeitorias, caso o adquirente seja diverso.

[...]

Oficiados para ciência e manifestação acerca do relatório conclusivo, em atendimento foram encaminhados os Ofícios nº 539/2023/SGM (peça 99), com as informações prestadas pelas Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias (SEDP) e pela São Paulo Parcerias – SP Parcerias (peças 100 e 101). Posteriormente, por meio do Ofício nº 80/2023/SPP (peça 105), a SP Parcerias enviou documentação com o mesmo teor daquela de peça 101.

Retornam os autos para manifestação acerca das respostas apresentadas pela Origem, bem como para análise dos “anunciados laudos de avaliação”, os quais não foram enviados até o momento¹, conforme determinação de peças 103 e 106.

2. ANÁLISE

Preliminarmente, destaca-se que a Origem optou por responder de forma conjunta a todos os apontamentos referentes à análise da Avaliação Imobiliária, conclusões (Infringências/Impropriedades), relativos aos subitens: **4.5. e 4.12. a 4.24.** e aos demais apontamentos (Recomendações/Questionamentos), relativos aos subitens: **4.29. a 4.34.**, conforme exposto na Nota Técnica (peça 101):

3.5 Avaliação imobiliária

Os apontamentos referentes ao tema da avaliação imobiliária (**4.5, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34**) indicados na Tabela 2, serão respondidos em conjunto. Pontua-se que **os apontamentos do E. TCM serão analisados pelo viés jurídico**, sem entrar na minúcia dos aspectos técnicos relativos aos laudos de avaliação, os quais já foram objeto de esclarecimentos em resposta ao Ofício SSG Suspensão 30008/2023. (fl. 16 da peça 101 – grifos nossos).

¹ Em decorrência do tempo decorrido e solicitação do gabinete do Conselheiro Relator, procedeu-se à análise da manifestação apresentada pela Origem.

Conforme destacado acima, a Origem declarou que os apontamentos precedentes realizados pela Auditoria foram, nesta oportunidade, analisados somente “[...] pelo viés jurídico [...]” sem adentrar às questões técnicas de fato, uma vez que os “[...] aspectos técnicos relativos aos laudos de avaliação, os quais já foram objeto de esclarecimentos em resposta ao Ofício SSG Suspensão 30008/2023.”

Entretanto, a auditoria optou por responder o apontamento 4.5 apartado dos apontamentos consecutivos 4.12 a 4.24, tanto pela questão topológica do relatório, quanto pela materialidade dos apontamentos 4.12 em diante, por não se coadunarem com o apontamento 4.5.

Portanto, a relevância do apontamento 4.5, acerca da ausência de juízo técnico da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário (CGPATRI), não contribui – tampouco desacredita – para as falhas materiais apontadas pela equipe de auditoria sobre a Avaliação Imobiliária elaborada por empresa terceira e consubstanciada nos apontamentos 4.12 a 4.24, desenvolvidas no item 3.20 do relatório conclusivo da Auditoria (peça 79) e sequer contestadas nas peças 101 e 105 manifestas pela SP.

Dito isso, prossegue-se à análise dos esclarecimentos oferecidos pela Origem, agrupando-se, na parte final, os apontamentos 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34.

4.1. Cabe à Secretaria de Governo Municipal demonstrar o interesse público certame frente a situação atual desses imóveis, sob pena de infringência do art. 112 da LOM c/c art. 17 da LF 8666/93 c/c art. 5º, parágrafo único da LM 16.703/2017. (Subitem 3.2.4)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.1 do Relatório Conclusivo.

4.2. Os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação não são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, em infringência ao disposto no art. 1º, inciso V e art. 5º, caput, da Lei Municipal nº 16.703/17 c/c art. 2º do DM 59.658/2020. (Subitem 3.3.1)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.2 do Relatório Conclusivo.

4.3. A SGM deverá promover a reunião desses processos para que todas as informações referentes à alienação dos imóveis estejam consolidadas em um único processo, tendo em vista o disposto no art. 3º do DM 59.658/2020. (Subitem 3.3.2)

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 11 a 13):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

O E. TCM aponta como infringência o fato de a SGM não ter promovido a reunião dos processos SEIs referentes à fase interna da licitação e ao procedimento licitatório, tendo em vista o disposto no art. 3º do Decreto municipal nº 59.658/2020. Após análise da AJCE, esta entendeu que a sugestão tem exclusivamente a finalidade de assegurar a transparência dos atos, sugerindo que o apontamento fosse transformado em “recomendação”.

É importante rememorar que o supracitado art. 3º dispõe que deverá ser autuado um processo eletrônico específico para cada imóvel selecionado para ser objeto de análise para inclusão no PMD, a ser instruído com informações preliminares e as demais pertinentes ao processamento da alienação. E é exatamente este o caso da licitação em comento. Observa-se que é comum que a SGM autue processos específicos para cada imóvel objeto de análise para inclusão no PMD e os organize em um processo de acompanhamento e um processo de licitação - sendo que este último contém todas as informações necessárias para a licitação, relacionando os demais, no formato de apensamento.

Como exemplo do que ora se afirma, reitera-se que o processo SEI da Licitação (6011.2023/0000231-4), o qual fora apreciado, indica a existência de outro

processo relacionado, com link de acesso direto a ele (SEI nº 6011.2022/0000145-6).

Em outros termos, o apontamento tecido pela Auditoria da E. Cortes de Contas Municipal, com a devida vênia, é robustecido de rigor formalístico, que não angaria nenhum aspecto material, tampouco que importe numa irregularidade ao procedimento licitatório em análise, ante a junção dos processos por meio do relacionamento aos autos principais.

Desta feita, entende-se que a indicação de existência de outros processos relacionados é suficiente para dar transparência ao procedimento, não havendo necessidade de acatamento da recomendação 4.3 do E. TCM

Análise da Coordenadoria:

Conforme consta do Relatório Conclusivo, a autuação dos processos de alienação deve ser um único processo contemplando as informações preliminares e todos as demais até a sua alienação, conforme preconiza o art. 3º do DM nº 59.658/2020.

Em decorrência disso, constatamos que há atos processuais referentes à fase interna da licitação que estão no SEI 6011.2022/0000145-6 (peça 27), mas não estão no SEI da licitação. Não se trata apenas de uma questão meramente formal, mas uma necessidade de ampla transparência, integridade, eficiência e segurança jurídica do procedimento de alienação de imóveis.

Nesse sentido, reiteramos que a SGM promova a reunião desses processos para que todas as informações referentes à alienação dos imóveis estejam consolidadas em um único processo.

Diante disso, **mantemos o apontamento 4.3** da Conclusão do Relatório Conclusivo.

4.4. A SGM deverá providenciar a consolidação das informações patrimoniais dos imóveis licitados em anexo específico do edital de forma individualizada, com a indicação das irregularidades existentes nos imóveis que deverão ser suportadas pelo adquirente, conforme estabelecido no art. 4ª do DM 59.658/2020, bem como deverá providenciar a abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2 para que seja possível o registro da escritura de venda e compra estabelecida no edital, conforme previsão contida nos art. 227 e 236 da LF nº 6.015/1973. (Subitem 3.3.3)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.4 do Relatório Conclusivo.

4.5. Houve apenas aprovação formal do laudo de avaliação sem qualquer juízo técnico sobre os laudos apresentados, comprometendo a aprovação dos laudos de avaliação pela PMSP, em infringência ao §1º do artigo 2º da LM 17.590/21. (Subitem 3.3.7)

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fl. 19):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

No que diz respeito ao órgão competente da PMSP para elaboração de laudos de avaliação, o Decreto Municipal nº 62.208/2023, que dispõe sobre a reorganização da Secretaria Municipal de Gestão (“SEGES”), prevê, em seu art. 50, incisos I e II, que a Divisão de Avaliação da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário (“CGPATRI”) tem como atribuição “definir o valor dos bens imóveis, exceto nas hipóteses em que, nos termos da legislação vigente, seja de competência do titular de Secretaria específica ou de órgão equiparado”, bem como “propor diretrizes e normas para padronização de metodologia avaliativa para toda a Prefeitura, baseada nas normativas técnicas cabíveis, a fim de homogeneizar os métodos empregados na avaliação”.

No caso em tela, os imóveis desincorporados da classe dos bens de uso comum e especial pela Lei Municipal nº 17.590/2021, cujas alienações foram autorizadas pela mesma lei, e que são objeto da Licitação sob análise, foram avaliados por empresa contratada, Rothuma Engenharia (docs. SEIs nº 077695777, 077695857e 077696325), nos termos da legislação em vigor, das Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), em específico a ABNT NBR 14.653 partes 1 e 2, e das recomendações para avaliação de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações de Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Visando uma maior segurança jurídica do procedimento, após avaliação dos laudos por empresa contratada, estes foram submetidos à validação por CGPATRI, que verificou o cumprimento do rito e da metodologia utilizados, indicando que os laudos “segue[m] as normas da ABNT – NBR 14653 – parte 1 e

2, tem ofertas suficientes e de bairros equivalentes ou iguais” (doc. SEI nº 065244316).

Observa-se que, pela legislação em vigor, há uma discricionariedade que compete à PMSP quanto à realização da avaliação interna ou contratação de empresa avaliadora. Caso opte pela contratação de terceiro para avaliação dos bens, esta deve se dar em observância às regras vigentes e a seleção da contratada, de acordo com o previsto na legislação.

Assim, se a legislação confere margem para que a Administração opte por realizar, por si, a avaliação ou por contratar um terceiro para realizá-la, por conseguinte, permite que este terceiro assim a conduza, sem a necessidade sequer da aprovação deste laudo pela PMSP. Ou seja, verifica-se que não há obrigatoriedade de análise dos laudos de avaliação por CGPATRI e que estes foram analisados por CGPATRI – mesmo que sem obrigatoriedade – visando apenas maior segurança jurídica do procedimento, a qual restou suficiente para indicar que a metodologia utilizada pelo avaliador estava de acordo com as normas ABNT – NBR 14653 – parte 1 e 2

Análise da Coordenadoria:

A Origem novamente reforça que não é de sua responsabilidade e competência a análise do mérito da avaliação imobiliária contratada. Segundo argumenta, a etapa de validação consiste apenas na verificação do cumprimento do rito e metodologia preconizados pela norma para a avaliação de imóveis urbanos NBR 14.653-2 e práticas correlatas.

A manifestação da Origem corrobora nossa constatação de que a aprovação da Secretaria Municipal de Gestão aprovou os laudos com base nas “especificações” da PMSP, sem, contudo, adentrar no mérito da metodologia adotada, dos critérios utilizados e do resultado final.

Nesse sentido, reiteramos que houve apenas aprovação formal do laudo de avaliação sem qualquer juízo técnico sobre os laudos apresentados, comprometendo a aprovação dos laudos de avaliação pela PMSP, em infringência ao §1º do artigo 2º da LM 17.590/21.

Aliás, o resultado da análise da avaliação imobiliária realizada por esta auditoria no item 3.20 do Relatório Conclusivo reforça a fragilidade da aprovação meramente formal do laudo apresentado pela empresa contratada.

Diante disso, **mantemos o apontamento constante do item 4.5** do Relatório Preliminar.

4.6. Não foi realizada audiência pública antes da publicação do edital, em infringência ao art. 39 da LF 8666/93 c/c art. 7º da LM 16.703/2017. (Subitem 3.4)

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 7 a 9):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

Primeiro, importante reiterar que não é aplicável ao caso em comento o art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993, tendo em vista que este dispositivo deve ser analisado à luz da superveniência normativa do Decreto Federal nº 9.412/2018, que atualizou os valores das modalidades licitatórias da Lei Federal nº 8.666/1993, conforme diretriz do art. 120 da própria Lei Federal nº 8.666/1993.

Dessa forma, considerando a atualização de valores fixados pelo referido decreto, verifica-se que o valor mínimo de venda dos imóveis que consta no Edital é inferior ao limite estabelecido para a audiência pública, conforme previsão do art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993.

Segundo, ressalta-se que o art. 7º da Lei Municipal nº 16.703/2017 confere prerrogativa à Administração em realizar consulta pública para recebimento de contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações.

Para o caso específico de alienação de imóveis, o Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (“CMDP”), competente para executar o Programa Municipal de Desestatizações, conforme art. 2º do Decreto Municipal nº 57.693/2017, na mesma reunião em que fora aprovada a alienação dos imóveis objeto do Edital em análise, aprovou também a exclusão da realização de consulta pública do fluxo do procedimento administrativo para alienação de imóveis:

*“O novo fluxo para as Alienações de Imóveis foi aprovado na 3ª reunião do CMDP de 2022, ocasião em que foi delimitado um novo fluxo para alienação de imóveis, nesse fluxo foi proposto a adição de Consulta Pública para equiparar com os processos de PPP e Concessões, mas isso gerou um **aumento de tempo considerável no processo de alienação de imóveis**. O Sr. Rubens Rizek complementou que **não existe necessidade de haver consulta pública para as alienações de imóveis, uma vez que os imóveis alienáveis já foram aprovados pela câmara legislativa**. Por unanimidade, fica aprovada a retirada da consulta pública no fluxo da alienação de imóveis.” [...]*

Terceiro, o “objetivo da audiência pública é o debate sobre o objeto a ser licitado e o projeto de execução e não sobre questões estritamente técnico-jurídicas”. No caso de alienação de imóveis, o debate público sobre o objeto da licitação – alienação ou não do imóvel – ocorre no âmbito legislativo, quando da decisão quanto à desafetação do imóvel e da autorização à alienação. A realização de audiência pública sobre o edital de licitação nesses casos, portanto, seria exclusivamente sobre questões técnico-jurídicas relativas ao procedimento da

licitação (que não são objeto de audiência pública) e não sobre o seu objeto, tendo em vista que a decisão pela alienação já ocorreu no âmbito legislativo.

Conclui-se, portanto, que a não realização de audiência pública não tem o condão de macular o certame licitatório, pois além de a Lei Municipal nº 17.590/2021 (“Lei Autorizativa”) ter sido submetida a todo o procedimento legal de edição e debates legislativos, como indicado acima e na manifestação anterior, o valor mínimo de venda constante do Edital não é superior ao definido pela Lei Federal nº 8.666/1993, considerando a atualização trazida pelo Decreto Federal nº 9.412/2018, não havendo infringência ao art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993 c/c art. 7º da Lei Municipal nº 16.703/2017, conforme apontado pelo E. TCM em sua conclusão 4.6.

Análise da Coordenadoria:

Conforme já consta do Relatório Conclusivo, o debate público sobre a alienação ou não do imóvel ocorrido no âmbito legislativo durante o processo de aprovação da LM nº 17.590/2021 (controle legislativo) não afasta o apontamento realizado pela auditoria, tendo em vista que a audiência pública aqui tratada não tem a mesma natureza (controle social).

Já o argumento de que a atualização do valor da modalidade licitatória concorrência pelo Decreto Federal nº 9.412/2018 não obriga a realização da audiência pública no presente caso também não deve prosperar.

Ainda que se admita a aplicação do Decreto Federal, o valor estimado dos imóveis de R\$ 300.000.000,00 não reflete a real avaliação imobiliária desses imóveis, conforme demonstrado no Relatório Conclusivo.

Além disso, o apontamento em questão está lastreado no artigo 7º da LM nº 16.703/2017, que não estabelece qualquer condição de valor para a realização da audiência pública, pelo contrário, fomenta a contribuição de interessados nos processos de estruturação das desestatizações.

Diante disso, mantemos o **apontamento constante do item 4.6** do Relatório Conclusivo.

4.7. Os subitens 3.1.4 e 3.17 do edital ao estabelecerem a celebração do instrumento jurídico de “Acordo de Rescisão” entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária para a rescisão da concessão administrativa de uso não estão de desacordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17.590/21. (Subitem 3.7)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.7 do Relatório Conclusivo.

4.9. O edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93. (Subitem 3.11.1)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.9 do Relatório Conclusivo.

4.10. A SGM deverá apresentar as justificativas técnico-jurídicas para a celebração de compromisso de compra e venda, tendo em vista que o edital já contempla a celebração de escritura pública de venda e compra, bem como incluir no edital a minuta do compromisso de venda e compra previamente aprovada pela Assessoria Jurídica do Órgão, conforme preceitua o art. 38, parágrafo único, e art. 40, §2º, inciso III, da LF 8666/93. (Subitem 3.14)

Manifestação Preliminar da Origem (peças 100 e 101):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento. Há apenas a menção de que o apontamento foi superado pela AJCE.

Análise da Coordenadoria:

Como a Origem não se manifestou sobre o apontamento em questão, mantemos a conclusão 4.10 do Relatório Conclusivo.

4.11. Destaca-se a impropriedade de as áreas 1 e 2 serem desprovidas de Matrículas, ou seja, não constam no registro do Cartório de Registro de Imóveis, o que pode impactar negativamente no valor do imóvel, bem como afrontar a segurança jurídica de eventual adquirente (Subitem 3.20.1).

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 13 e 14):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

O E. TCM manteve a alegação em seu Relatório Conclusivo quanto à “impropriedade de as áreas 1 e 2 serem desprovidas de Matrículas, [...] o que pode impactar negativamente no valor do imóvel, bem como afrontar a segurança jurídica de eventual adquirente”. Apesar de a AJCE não ter analisado esta conclusão 4.11 por estar no mesmo conjunto dos apontamentos que julgaram como de aspectos técnicos, relacionados à avaliação imobiliária, importante pontuar que a mesma AJCE, ao analisar a conclusão 4.4, indicou que “não há restrição a que o adquirente de imóvel promova a regularização registral, contanto que essa situação esteja especificada no instrumento convocatório, responsabilizando-se o arrematante por esse procedimento”.

Assim como corretamente entendeu a AJCE, o art. 4º da Lei Autorizativa não exige a regularidade da situação registral do imóvel para a realização do procedimento de alienação, não havendo óbices legais, portanto, para a transferência do encargo pela regularização registral ao adquirente, pelo contrário, esta é uma medida prevista, inclusive, pela Lei Autorizativa, no §1º do art. 4º, e quem tem sido utilizada em diversas outras alienações no âmbito da PMSP.

Assim, o Edital prevê que o adjudicatário deverá providenciar a lavratura de escritura pública de venda e compra do imóvel, cuja minuta consta anexa ao Edital (Anexo C), por meio da qual serão transferidos ao adquirente todos os poderes para proposição e condução de processo de regularização fundiária dos imóveis, com vistas à abertura ou atualização de matrícula.

Desta feita, entende-se que a licitação pode ser efetivada independentemente da situação registral dos imóveis 1 e 2, conforme autorização legal dada pela Lei Autorizativa, não havendo a impropriedade apontado pelo E. TCM em sua conclusão 4.11

Análise da Coordenadoria:

A SGM continua sustentando que a questão da regularização registral é, historicamente, um empecilho à alienação de ativos imobiliários municipais. Nessa linha, alega que a transferência do encargo da regularização ao adjudicatário do imóvel apresenta-se como medida capaz de

promover uma maior celeridade no processo de alienação, mesmo quando houver eventuais pendências fundiárias.

Sustenta também que o art. 4º da Lei Autorizativa não exige a regularidade da situação registral do imóvel para a realização do procedimento de alienação, não havendo óbices legais para a transferência do encargo pela regularização registral ao adquirente.

Em que pesem os esclarecimentos acima, já demonstramos no item 3.3.3 do Relatório Conclusivo que a solicitação ao cartório de registro competente para abertura da matrícula deveria ser realizada previamente pela PMSP, de acordo com as disposições do art. 195-A da Lei Federal nº 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos.

Esta faculdade cabe apenas à Municipalidade e não aos adquirentes, com possibilidade de ser chamada a PMSP para providências mesmo depois de alienado o imóvel.

A transferência da propriedade somente será finalizada com eficácia, publicidade e autenticidade com o registro do respectivo negócio jurídico junto ao cartório competente. No caso de bens imóveis, a transferência só se aperfeiçoa com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, a teor do disposto no art. 1.227 e 1.245 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02).

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, **só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. (grifos nossos)

A escritura de compra e venda não configura uma forma de constituição da propriedade e demais direitos, pois se trata apenas de título aquisitivo. A transmissão da propriedade se concretiza com o registro em sua matrícula.

Com a Lei de Registros Públicos (LF 6.015/1973), a matrícula imobiliária passa a ser o eixo central do sistema de registro, na qual serão sucessivamente praticados todos os atos registrais

(registros e averbações). A Matrícula aglutina o registro de todas as informações e atos relevantes ao imóvel.

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.

Art. 236 - Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado. (grifos nossos)

Com a instituição do sistema matricular, os dados sobre a propriedade do imóvel ficam concentrados em um único documento, facilitando as buscas e aumentando a segurança das transações.

Portanto, são evidentes os benefícios da existência regular de matrículas de bens públicos, assegurando a publicidade dos atos atinentes a esses imóveis por meio dos registros e averbações pertinentes.

Ademais, todas essas pendências afetam a segurança jurídica da presente alienação, podendo afastar interessados e comprometer a competitividade do certame e até mesmo representa um sério risco de apenas a concessionária que ocupa atualmente os imóveis participar do certame.

Nesse sentido, alocação de risco da regularização registral dos imóveis ao adquirente sem qualquer conhecimento prévio, não isentaram totalmente a PMSP de responsabilidade por vícios e obrigações futuras quanto à regularização das pendências apontadas.

Diante disso, **mantemos o apontamento 4.11** constante da Conclusão do Relatório Preliminar.

4.25. Que a SGM anexe ao processo a resposta da SP Urbanismo quanta às Leis de Operação Urbana Consorciada e aos Projetos de Intervenção Urbana aplicáveis aos imóveis, e consulte a Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente (questões ambientais) e os órgãos municipais competentes sobre a existência de eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros, para que seja factível a previsão contida no item 17.4 do Edital. (Subitem 3.3.4)

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 9/11):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

O Decreto Municipal nº 59.658/2020 dispõe, em seu artigo 5º, que a SGM pode solicitar manifestação de outros órgãos municipais, além de CGPATRI, caso entenda necessário. No entanto, eventual ausência de manifestação das secretarias consultadas, dentro do prazo normatizado, não impede e tampouco vicia a alienação, desde que superadas no âmbito CMDP, conforme previsto no art. 6º, § 2º, do mesmo decreto.

Reitera-se, ainda, que, no que tange à alienação em tela, a SGM, dentro de sua competência, respeitou o requisito legal de consulta à CGPATRI e entendeu pertinente a consulta à Secretaria Municipal de Licenciamento ("SMUL"). As informações apresentadas pelos órgãos consultados, bem como aquelas constantes na Nota Técnica da modelagem da alienação, foram julgadas como suficientes pela SGM e pelo CMDP para prosseguimento do certame. Assim sendo, eventual ausência de consulta à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ("SVMA") ou manifestação da SP Urbanismo não tem o condão de macular o certame. *A contrário sensu*, seria crível imaginar que a alienação de um bem da Administração Pública Municipal estaria vinculada a pessoas jurídicas distintas, a exemplo da SP Urbanismo.

Nesse mesmo sentido, reforça-se que o disposto no subitem 17.47 do Edital tem como fim proteger a Municipalidade sobre eventuais direitos existentes que não foram mencionados pelos órgãos consultados ou que porventura não puderam ser verificados durante o processamento dos estudos de viabilidade técnico-jurídica da Licitação.

Conclui-se, portanto, que a instrução e os documentos anexados ao processamento da Licitação são suficientes para a continuidade do certame, não havendo necessidade de acatamento da recomendação 4.25 do E. TCM para seu devido prosseguimento.

Análise da Coordenadoria:

A Origem sustenta que as informações apresentadas pelos órgãos consultados, bem como aquelas constantes na Nota Técnica da modelagem da alienação, foram julgadas como suficientes pela SGM e pelo CMDP para prosseguimento do certame.

Nessa linha, sustenta que eventual ausência de consulta à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente ("SVMA") ou manifestação da SP Urbanismo não têm o condão de macular o certame.

No Relatório Conclusivo, demonstramos que a Secretaria Municipal de Urbanismo sugeriu o encaminhamento à SP Urbanismo pela competência para informar quanto às Leis de Operação

Urbana Consorciada (OUCs) e aos Projetos de Intervenção Urbana (PIUs) aplicáveis aos imóveis em questão.

Entretanto, não foi anexada ao processo a manifestação da SP Urbanismo, sendo que se trata de informação relevante que deveria constar do processo de alienação.

Ademais, não foi consultada a Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA) sobre a existência de restrições ambientais (áreas contaminadas, área de preservação ambiental etc.), tendo em vista a existência de área verde e hospitalar.

Sobre a questão ambiental, ressaltamos que a área não consta em relatório com levantamento de áreas contaminadas ou suspeitas de contaminação, elaborado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB"), datado em Dezembro/2020. Também não consta consulta preliminar aos registros da plataforma São Paulo Mais Fácil, mantida pela SMUL.

Ainda sobre a tabela de restrições, pontuamos que a área não registra restrições relacionadas a tombamento histórico, cultural ou ambiental de São Paulo, tanto no nível municipal, quanto estadual e federal. Pontou-se, porém, proximidade às restrições de tombamento ambiental do bairro Jardim Luzitânia, aos tombamentos relacionados ao Parque Ibirapuera, assim como ao Teatro João Caetano, ao Instituto Biológico e ao antigo Matadouro da Vila Mariana, atual Cinemateca. (fl. 225 da peça 27)

Diante de toda esta realidade, é evidente que a consulta aos órgãos públicos é fundamental para a transparência da situação patrimonial dos imóveis que serão alienados pelo Executivo. A análise de todos os aspectos relativos aos imóveis sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, inclusive com a respectiva avaliação de risco deve ser feita pelos órgãos competentes da PMSP e não ser delegada ao adjudicatário, conforme previsão contida no item 17.3 do Edital.

Como se não bastasse, a SGM deveria ter consultado também os órgãos municipais sobre a existência de eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do

IMÓVEL por terceiros, para que seja factível a previsão contida no item 17.4 do Edital (fl. 38 da peça 29).

Diante de todo o exposto, **mantém-se a recomendação contida no item 4.25** do Relatório Preliminar.

4.28. Que a SGM apresente as justificativas jurídicas para a inclusão da alienação fiduciária como alternativa para o caso de não apresentação do Termo de Quitação. (Subitem 3.16)

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 15 e 16):

A Secretaria de Governo Municipal manifestou-se por meio da Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, nos seguintes termos:

Reitera-se, no entanto, que a alienação fiduciária não foi prevista como forma de garantia para os casos de pagamento parcelado do preço final de venda pelo adjudicatário, mas sim para os casos de não quitação do valor integral da indenização em decorrência da extinção antecipada da concessão, até a assinatura da escritura pública de venda e compra.

A conclusão do pagamento do preço final de venda é requisito para a assinatura da escritura pública do imóvel. O que se impõe ao adjudicatário é que, caso este opte pela desocupação dos imóveis pela concessionária, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas no acordo de rescisão, ou seja, o pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores cabíveis, seja instituída a alienação fiduciária do imóvel em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da escritura de venda e compra se não for apresentado o termo de quitação, nos termos do item 13.2.2 .

Assim sendo, reitera-se que a alienação fiduciária somente ocorrerá caso a lavratura da escritura pública de venda e compra ocorra antes do término do cumprimento das obrigações assumidas no acordo de rescisão, de modo a resguardar a municipalidade acerca do pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores cabíveis pelo adjudicatário.

Análise da Coordenadoria:

No Relatório Conclusivo, realizamos uma única observação referente à previsão de instituição de uma alienação fiduciária do imóvel em favor da PMSP no caso de não apresentação do Termo de Quitação.

A Origem sustenta que a alienação fiduciária foi incluída para os casos de não quitação do valor integral da indenização, em decorrência da extinção antecipada da concessão, até a assinatura da escritura pública de venda e compra.

Segundo a SGM, o que se impõe ao adjudicatário é que, caso este opte pela desocupação dos imóveis pela concessionária, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas no acordo de rescisão, ou seja, o pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores cabíveis, seja instituída a alienação fiduciária do imóvel em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da escritura de venda e compra, se não for apresentado o termo de quitação.

Na forma como está estruturada a transmissão da propriedade, o Termo de Quitação é condição para a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e não haveria necessidade da previsão da alienação fiduciária como alternativa para a não apresentação da quitação.

As condições de pagamento da presente alienação são: pagamento a vista ou 24 prestações mensais, conforme autorizado pela Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias e pelo CMDP.

Ocorre que uma das questões mais relevantes da presente alienação está calcada em “Acordo de Rescisão”, sem que haja previsão legal para tanto, conforme amplamente demonstrado no Relatório Conclusivo.

Prova disso é a inclusão no edital de diversos institutos jurídicos para a resolução das questões decorrentes do pagamento da indenização ou de outros valores cabíveis no caso de desocupação do imóvel pela concessionária.

Diante disso, mantemos a recomendação constante do item 4.28 do Relatório Preliminar.

4.12. Aponta-se para a impropriedade na apresentação de valor estimado potencialmente defasado, em virtude de as três avaliações terem data-base ultrapassando um ano do presente certame licitatório (fevereiro de 2022), em período mercadológico conturbado, porém aquecido, em possível agravio ao interesse público (Subitem 3.20.1.)

4.13. A omissão da proximidade do polo de influência – Metrô – não a incluindo como variável independente no método avaliativo do bem licitado contraria a supremacia do interesse público, bem como o art. 17 da Lei 8666/1993 (Subitem 3.20.2.1.)

4.14. Conclui-se pela necessidade premente de elaboração de novo laudo de avaliação, sopesando as recomendações feitas pela presente auditoria, sob pena de atacar frontalmente o interesse público e subsidiariamente o art. 17 da Lei 8.666/1993 (Subitem 3.20.2.2.)

4.15. Aponta-se que, no caso do parâmetro Pc – Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação – permanecer equivalente ao de uma edificação não-residencial de padrão simples, demonstrados todos os elementos edílios manifestamente elevadores do padrão construtivo (tais como heliponto, pano de vidro na fachada, entradas com cobertura de treliças metálicas e vidro) o Laudo de Avaliação não pode ser o balizador do valor de referência do edital, sob o risco de dilapidação patrimonial do erário, em clara afronta à supremacia do interesse público e afronta em via transversa ao art. 17 da Lei 8666/1993. (Subitem 3.20.3.2.)

4.16. Aponta-se a inviabilidade na utilização da tipologia R8-N para a avaliação imobiliária referente às edificações do Hospital Edmundo Vasconcelos, sob o risco de dilapidação patrimonial do erário, em clara afronta à supremacia do interesse público. (Subitem 3.20.3.3.)

4.17. Aponta-se que, para o CUB/SP básico (R8-N), o valor correto àquela data base deveria ter sido de R\$ 1.759,98/m² de construção ao invés do CUB/SP de R\$ 1.646,57/m², cumprindo ainda registrar que o último valor publicado pelo SindusCon/SP, qual seja, para a data base de janeiro/2023 é de R\$ 1.912,53/m² de construção (CUB/SP básico). (Subitem 3.20.3.3.)

4.18. Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) adotado para a avaliação dos prédios do Hospital, apenas adotando o critério da idade da edificação, sem considerar, portanto, seu estado renovado por reformas, acréscimos e retrofits, sob o risco de redução desmedida do valor de avaliação, em clara afronta à supremacia do interesse público (Subitem 3.20.3.4.)

4.19. Aponta-se a possibilidade de subavaliação no valor atribuído às edificações do Complexo Hospitalar, com consequente redução no valor de referência das edificações em até R\$ 175.177.637,19; com o conjunto edílio hospitalar podendo chegar a R\$ 234.989.664,88, tornando inviável a continuidade do certame licitatório sem nova avaliação imobiliária, em especial abordando as infringências apontadas. (Subitem 3.20.3.5.)

4.20. Aponta-se para a impropriedade apresentada pela PMSP de o valor de mercado avaliado de R\$ 2.241,81/m² para o complexo hospitalar ser extremamente inconsistente com a realidade mercadológica de uso em região extremamente valorizada. Ainda, a retificação das infringências nos valores dos parâmetros do laudo torna o valor do metro quadrado avaliado corrigido de R\$ 8.853,84/m² mais condizente com o metro quadrado aplicado às edificações em comento. (Subitem 3.20.4.5.)

4.21. O valor total dos 3 imóveis (terrenos + benfeitorias / construções), consequentemente o valor de referência da licitação, verificadas todas as impropriedades

dos valores atribuídos nos parâmetros da avaliação, pode chegar R\$ 550.389.722,33, reiterando a necessária reedição dos 3 Laudos de Avaliação (Subitem 3.20.4.)

4.22. Verifica-se a impropriedade de redução do valor da Área 3 através de F_{AM} – Fator de ajuste ao mercado, reduzindo em 15% apenas um dos bens avaliados, sob justificativa de recessão. Há uma clara incongruência no posicionamento, em função da aplicação exclusiva da redução em apenas um dos lotes (justamente o que apresenta valor justificadamente mais elevado), visto que os 3 lotes formam uma única área comum (Subitem 3.20.4.)

4.23. Verifica-se que, a despeito do quantitativo de compra e venda de imóveis em SP ter apresentado breve redução nos primeiros meses de 2020, justificada pelo início da crise sanitária do COVID-19, houve rápido e continuado crescimento negocial dos imóveis de SP, tendo seu ápice no final de 2021 e início de 2022, período base do laudo de avaliação, constituindo clara impropriedade a utilização de F_{AM} – Fator de Ajuste redutor do valor do imóvel (Subitem 3.20.4.)

4.24. Comparando as duas linhas de tendência das duas principais capitais do país através do gráfico elaborado pela Auditoria, verifica-se que a de SP, diferentemente da linha do RJ, apresenta forte inclinação positiva, mostrando o crescimento negocial imobiliário mesmo no período pandêmico e corroborando o apontamento da necessária elaboração das Avaliações Imobiliárias com data-base mais atual (Subitem 3.20.4.)

4.29. Recomenda-se a elaboração de atualização dos valores da amostra e consequente elaboração de nova avaliação dos três imóveis com data-base mais atual. (subitem 3.20.1.)

4.30. Recomenda-se proceder a uma nova avaliação para cada um dos 3 imóveis avaliados, utilizando preferencialmente o georreferenciando, inserindo na regressão linear a variável independente quantitativa “distância ao polo de influência – Metrô – bem como inserindo a distância em cada um dos imóveis utilizados na amostra, de sorte a obter-se o valor final dos imóveis avaliados. (subitem 3.20.2.1.)

4.31. Quanto à avaliação apresentada, questiona-se a Secretaria de Governo Municipal quais foram os critérios da escolha de elementos comparativos dentro da amostra de 36 dados, ou seja, por que a exclusão de alguns elementos comparativos em detrimento de outros, de forma diferenciada, em cada um dos 3 Laudos de Avaliação. (subitem 3.20.2.2.)

4.32. Recomenda-se a adoção do padrão construtivo (P_c) de edificação não-residencial de padrão superior definido pelo Avaliador no Prédio 4 também para os Prédio 1 e Prédio 2 ($P_c = 6,371$). (subitem 3.20.3.2.)

4.33. Recomenda-se a substituição da tipologia caracterizada na avaliação como R8-N pela tipologia CSL-16, para a obtenção do CUB-SP no método avaliativo elaborado, visto todos os pontos levantados. (subitem 3.20.3.3.)

4.34. Observando o registro fotográfico, recomenda-se novo Laudo de avaliação para que proceda as retificações necessárias quanto à depreciação das construções, no que tange

a atribuição de valores do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), principalmente, nos Prédios 1, 2 e 4, que se encontram em bom estado de conservação para os padrões hospitalares, como se nota claramente nas fotografias. (subitem 3.20.3.4.) (fls. 153/157 da peça 79).

Manifestação Preliminar da Origem (peça 101, fls. 16/21)

Como já mencionado, a origem manifestou-se nos apontamentos listados como se fossem um único bloco de apontamentos. Mencionou que segregaria as temáticas, através de tabela apresentada na peça 101 (fl. 6), conforme mostrado a seguir:

Figura 1 – Tabela resumida de apontamentos do Relatório Conclusivo



Tabela 2: Apontamentos mantidos como "infração/impropriedade" ou "recomendação/questionamento", abordados nesta Nota Técnica

TÓPICOS DA NT	TEMA	SUBTÓPICO NT / SUBTEMA	APONTAMENTO TCM	TIPO DE APONTAMENTO APÓS RELATÓRIO CONCLUSIVO E PARECER AJCE
3.1	Audiência Pública	3.1.1 Não Realização de audiência pública	4.6	Infração/ Impropriedade
3.2	Informações e processos SEIs	3.2.1 Consultas as secretarias / órgãos da PMSP	4.25	Recomendação/ Questionamento
		3.2.2 Consolidação dos Processos SEIs	4.3	Transformado em Recomendação/ Questionamento pela AJCE
3.3	Situação registral	3.3.1 Existência de matrículas	4.11	Infração/ Impropriedade
3.4	Rescisão da concessão administrativa de uso	3.4.1 Instituição de alienação fiduciária	4.28	Recomendação/ Questionamento
		3.5 Competência para realização de avaliação imobiliária	4.5	Infração/ Impropriedade
			4.13	Infração/ Impropriedade
			4.14	Infração/ Impropriedade
		3.5 Elementos comparativos e variáveis da regressão	4.30	Recomendação/ Questionamento
			4.31	Recomendação/ Questionamento
			4.15	Infração/ Impropriedade
			4.16	Infração/ Impropriedade
			4.17	Infração/ Impropriedade
			4.18	Infração/ Impropriedade
		3.5 Avaliação das benfeitorias	4.32	Recomendação/ Questionamento
			4.33	Recomendação/ Questionamento
			4.34	Recomendação/ Questionamento
			4.12	Infração/ Impropriedade
			4.22	Infração/ Impropriedade
		3.5 Panorama econômico e fatores de mercado	4.23	Infração/ Impropriedade
			4.24	Infração/ Impropriedade
			4.29	Recomendação/ Questionamento
			4.19	Infração/ Impropriedade
		3.5 Subavaliação	4.20	Infração/ Impropriedade
			4.21	Infração/ Impropriedade

São Paulo Parcerias S.A. - CNPJ: 11.702.587/0001-05
Rua. Libero Badaró, 293 - 25º andar - Conjunto 25 C e D - Centro - São Paulo - SP - CEP: 01009-907
Tel.: 3343-6000

Página | 6

Entretanto, apresentou suas justificativas em texto único, sintetizado no sumário de resposta, conforme já mencionado na peça 101 (fls. 17/18), transcrito a seguir:

iv. A participação da atual concessionária está contemplada no procedimento, quando da celebração do acordo de rescisão, momento que serão discutidas eventuais diferenças quanto ao valor estimado das benfeitorias que serão objeto de indenização. A inclusão da atual concessionária precocemente, no processo de avaliação imobiliária, gera risco de conflito de interesse, tendo em vista que esta buscará que os valores dos imóveis sejam o mais elevado possível;

v. De acordo com regra legal aplicável para os imóveis do PMD (Lei Municipal nº 17.216/2019, art. 4º, § 5º), as avaliações para a alienação de imóveis são válidas por até 3 (três) anos, desde que o valor avaliado seja corrigido caso a publicação do respectivo edital ocorra 1 (um) ano após a realização da avaliação correspondente. No caso em tela, nem sequer havia transcorrido um ano quando o edital fora publicado;

vi. Frisa-se que o trabalho de análise, ponderação, seleção e arbítrio estão sob responsabilidade técnica do avaliador responsável pelo laudo, o qual assina e se compromete pelas decisões técnicas tomadas no laudo. Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR 14.653;

vii. Significa dizer que, normativamente, não há vício na forma da avaliação imobiliária.

Acrescentando ainda ao tópico “iv” que:

Esses são aspectos, portanto, que também possuem conotação jurídica a ser enfrentada. No entanto, pontua-se que a AJCE não os analisou sobre o viés jurídico, em especial quanto à possibilidade de contratação de empresa avaliadora pela PMSP, bem como da competência e discricionariedade da empresa contratada na elaboração dos laudos de avaliação. **Sobre os temas referentes à avaliação imobiliária, a AJCE se limitou a destacar a relevância da participação da atual concessionária no processo de elaboração dos laudos de avaliação.**

Sobre esse aspecto, **importante mencionar que a participação da atual concessionária já está contemplada no procedimento, quando da celebração do acordo de rescisão**, mecanismo que favorece, como bem apontou a AJCE, a concertação entre os interessados (concessionária, PMSP e adjudicatário), em prol da segurança jurídica. **É neste momento que serão discutidas eventuais diferenças quanto ao valor estimado das benfeitorias que serão objeto de indenização**, e é neste momento que se entende viável e positiva a participação da concessionária. **Incluir precocemente a participação da atual concessionária no procedimento, como no processo de avaliação imobiliária, gera uma sensibilidade jurídica e o risco de um conflito de interesse**, tendo em vista que a concessionária estará incentivada a buscar sempre, mesmo que em descompasso com a situação física dos imóveis, que seus valores sejam o mais elevado possível. (fl. 20 da peça 101 – grifos nossos).

Sobre o tópico “v”, acrescentou:

Cumprir pontuar, ainda, que, **apesar de a Auditoria dizer que os valores alcançados pelo avaliador estão defasados, a regra legal utilizada**

subsidiariamente à totalidade dos imóveis do PMD é aquela prevista na Lei Municipal nº 17.216/2019, que, em seu art. 4º, § 5º, prevê que “as avaliações para a alienação de imóveis serão válidas por até 3 (três) anos, desde que o valor avaliado seja corrigido pelos índices oficiais de inflação caso a publicação do respectivo edital ocorra 1 (um) ano após a realização da avaliação correspondente”. Este é um ponto que também possui uma conotação jurídica a ser enfrentada.

No caso em tela, **nem sequer havia transcorrido um ano quando o edital fora publicado, não havendo, portanto, impropriedade ou ilegalidade.** Sobre esse ponto, ainda, **a Auditoria se vale dos laudos apresentados pelo CRECI para comparação dos valores alcançados.** No entanto, há que se **atentar para o quão simplificada é a metodologia utilizada pelo CRECI**, que não propõe nenhuma observância da NBR 14.653, parte 2 e que, evidentemente, **não é possível de ser utilizada para fins comparativos.** Para se ter uma ideia, **para cálculo do valor médio do m² dos terrenos, os laudos do CRECI partem da divisão da média simples dos preços pela média simples das áreas de apenas 6 imóveis mapeados.** Deve-se notar a reduzida relevância estatística da amostra, bem como a elevada variância amostral (a título exemplificativo, o máximo amostral para precificação é de R\$ 30 milhões, e o mínimo, R\$ 4,3 milhões); tais fatores, quando considerados em conjunto com a utilização de um estimador menos robusto, como é o caso das médias simples, pode levar a uma estimativa viesada dos valores de avaliação. (fls. 20/21 da peça 101 – grifos nossos e no original).

Acrescentando ainda aos tópicos “vi” e “vii” que:

Em relação aos demais apontamentos relativos à avaliação imobiliária, além do já apresentado na manifestação anterior, **frisa-se que o trabalho de análise, ponderação, seleção e arbítrio estão sob responsabilidade técnica do avaliador responsável pelo laudo**, o qual assina e se compromete pelas decisões técnicas tomadas no laudo. Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR. **Assim, não pode a PMSP indicar os dados e elementos a serem observados pelo avaliador.** Da mesma forma, **o valor apresentado pela Auditoria, a não ser que assinado por um responsável técnico, também não se equipara a um laudo de avaliação.**

Diante disso, **pelo fato de as avaliações imobiliárias contarem com aspectos discricionários, que o técnico responsável arbitra de acordo com as suas convicções, aquelas sempre estarão suscetíveis a críticas.** Ou seja, não existe uma leitura estanque, mas sim múltipla quando se fala de avaliação imobiliária, que dependem do entendimento do avaliador responsável pela avaliação. **Isso nos leva a compreender que a saída para que os apontamentos da Auditoria sejam incluídos na avaliação dos imóveis também não passa pela realização de outras avaliações.**

Assim sendo, roga-se a superação dos apontamentos relativos à avaliação imobiliária e a liberação do certame para prosseguimento. (fl. 21 da peça 101 – grifos nossos).

Análise da Coordenadoria:

Preliminarmente, não cabe razão plena à Origem.

Sobre o tópico “iv”, trata-se do tópico mais complexo do item do relatório que versa sobre a Avaliação Imobiliária. Por esse motivo, cabe tratar da questão minudenciosamente.

No Relatório Conclusivo, foi destacada a subavaliação das benfeitorias, que poderia prejudicar sobremaneira o certame, especialmente para participantes não inclusos na atual concessão, e, em menor escala, a atual concessionária.

A SP Parcerias não confrontou materialmente o tema de subavaliação das benfeitorias, não confrontou a ideia de que participantes externos à atual concessão não tinham segurança jurídica para participar do certame e alegou acerca da atual concessionária que:

A participação da atual concessionária está contemplada no procedimento, quando da celebração do acordo de rescisão, momento que serão discutidas eventuais diferenças quanto ao valor estimado das benfeitorias que serão objeto de indenização.

Também alega que:

É neste momento que serão discutidas eventuais diferenças quanto ao valor estimado das benfeitorias que serão objeto de indenização, e é neste momento que se entende viável e positiva a participação da concessionária. Incluir precocemente a participação da atual concessionária no procedimento, como no processo de avaliação imobiliária, gera uma sensibilidade jurídica e o risco de um conflito de interesse, tendo em vista que a concessionária estará incentivada a buscar sempre, mesmo que em descompasso com a situação física dos imóveis, que seus valores sejam o mais elevado possível.

Para averiguar o alegado, é preciso entender duas questões: a avaliação das benfeitorias pelo Laudo Técnico e a definição do preço mínimo de venda segundo o edital.

Pois bem, a avaliação das benfeitorias foi contestada em diversos apontamentos pela auditoria, a saber:

- Conclusões 4.15 e 4.16 – O Parâmetro e o Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação para o valor das benfeitorias de um Hospital com padrão construtivo como os do Edmundo Vasconcelos foi a de uma edificação não-residencial de padrão simples;
- Conclusão 4.17 – CUB (Custo unitário básico) indicado na avaliação abaixo do valor do CUB/SP no mesmo período;
- Conclusão 4.18 – Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) adotado para a avaliação dos prédios do Hospital desconsiderando reformas, acréscimos e retrofits que as benfeitorias possam ter passado;
- Conclusão 4.19 – subavaliação no valor atribuído às edificações do Complexo Hospitalar, com consequente redução no valor de referência das edificações em até R\$ 175.177.637,19; com o conjunto edilício hospitalar podendo chegar a R\$ 234.989.664,88.

Em nada a manifestação da SP Parcerias às peças 101 e 105 contestou os apontamentos da auditoria, limitando-se a dizer que a avaliação das benfeitorias não prejudicaria a competitividade do certame.

Entretanto, o edital EC Nº 003/2023/SGM-SEDP (fls. 14/15 documento 077713833 – PROCESSO SEI 6011.2023/0000231-4) prevê que o preço mínimo de venda dos 3 imóveis e das benfeitorias, é de R\$ 311.000.000,00 – R\$ 277.000.000,00 para os 3 terrenos e R\$ 34.000.000,00 para as benfeitorias – equivalentes ao Hospital Edmundo Vasconcelos (já descontando R\$ 25.500.000,00 da depreciação decorrente da idade das edificações ao longo dos 42 anos de concessão).

E aí vem o maior problema: apesar da Avaliação ter atribuído às edificações do Hospital o valor de R\$ 59.500.000,00, as próprias SGM e SEDP têm conhecimento de quanto este valor representa para as edificações do Hospital.

Portanto, definiram no edital que, na hipótese de terceiro vencer a licitação:

d) o valor base da indenização devida à CONCESSIONÁRIA decorrente da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, a ser paga pelo ADJUDICATÁRIO na hipótese deste optar por ser imitido na posse do IMÓVEL previamente ao término do prazo restante CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que não deverá ser inferior ao montante de R\$ 25.500.000,00 (vinte e cinco milhões e meio de reais), equivalente à depreciação das BENFEITORIAS por referido período;

Entretanto, é difícil imaginar que a Fundação Bradesco aceitaria abdicar de mais 38 anos de exploração de um grande hospital pela compensação de R\$ 25.500.000,00.

A própria SP Parcerias, na peça 101, fl. 20, afirma que:

[...] importante mencionar que a participação da atual concessionária já está contemplada no procedimento, quando da celebração do acordo de rescisão, mecanismo que favorece, como bem apontou a AJCE, a concertação entre os

interessados (concessionária, PMSP e adjudicatário), em prol da segurança jurídica. É neste momento que serão discutidas eventuais diferenças quanto ao valor estimado das benfeitorias que serão objeto de indenização, e é neste momento que se entende viável e positiva a participação da concessionária.

Frisa-se que o valor também dependerá do consentimento da atual concessionária, portanto, uma das condições para a plena aquisição dos imóveis (o aceite e a indenização à concessionária atual) não se encontra descrita no Edital.

Portanto, em face do exposto, ratificam-se e reiteram-se todos os apontamentos, que abrangeram as Infringências / Improriedades, assim como, as Recomendações / Questionamentos.

Sobre o tópico “v”, a defasagem apontada não tem viés apenas temporal, mas também material decorrentes dos parâmetros contestáveis utilizados pela avaliação utilizada para o certame e apontados no relatório que podem prejudicar o Erário e decrescer (ainda que com aumento de liquidez) seu patrimônio.

Mesmo a questão temporal, tem condão material relevante, visto a realidade mercadológica no período de realização estar sobre caso fortuito sabido e, passado um ano, conforme demonstrado no relatório de auditoria, produzir momento mercadológico de forte valorização aos imóveis de SP.

E ainda, uma maior segurança jurídica seria alcançada no caso de nova avaliação, conforme apontado pela Auditoria, e não apenas eximir-se dessa responsabilidade.

Ademais, menciona a SP Parcerias que:

Auditoria se vale dos laudos apresentados pelo CRECI para comparação dos valores alcançados. No entanto, há que se atentar para o quão simplificada é a metodologia utilizada pelo CRECI, que não propõe nenhuma observância da NBR 14.653, parte 2 e que, evidentemente, não é possível de ser utilizada para fins comparativos. (fl. 20 da peça 101).

Refuta-se a relevância do citado, primeiramente, porque a única menção feita pela auditoria à avaliação do CRECI refere-se aos 3 lotes e não às benfeitorias, descreditadas na peça apresentada pela origem.

Segundo, porque o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI/SP) apresentou um “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica”, então juntado aos autos (peças 62/64), e de maneira relevante, com valor dos terrenos extremamente discrepante do Laudo de Avaliação e consequentemente ao Preço mínimo do edital de licitação.

Além do mais, esses trabalhos não podem ser classificados, segundo seu teor, como sendo Laudos de Avaliação de fato, cujo feitio compete tão somente aos profissionais dos Conselhos de Engenharia e Agronomia (CREAs) e de Arquitetura e Urbanismo (CAUs) e, não aos Corretores de Imóveis (CRECIs), sob a ótica legalista das atribuições profissionais conexas a cada qual.

Por isso, não cabe juízo de valor com relação aos “Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica” apresentados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI/SP), então juntados aos autos (peças 62/64), porque não são objeto de análise, tampouco compõem a documentação licitatória.

Tanto é verdade que esses trabalhos são denominados de “Pareceres Mercadológicos” e, assim, descarecem da obrigatoriedade de alcançarem os mesmos níveis de rigor e de precisão que atingem os Laudos de Avaliação propriamente ditos, os quais devem atender o que preconizam as Normas Técnicas brasileiras vigentes (ABNT e IBAPE/SP), portanto, são classificados como simples pareceres, senão vejamos o embasamento legal dessa atribuição, segundo destacou o próprio CRECI/SP:

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico"**, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653- 1: 2001, **classificado na modalidade simplificada**, atendendo aos requisitos mínimos de informações. (fls. 23 das peças 62/63 e fl. 28 da peça 64 – grifos nossos e no original).

Dessa forma, tal afirmativa apenas corroborou para o tipo de procedimento avaliatório apresentado pelo CRECI/SP, qual seja, um simplificado Parecer Mercadológico e não um Laudo de Avaliação.

Entretanto, mesmo a NBR 14.653/2001 tem o cálculo dos terrenos extremamente mais simplificado que o cálculo de suas benfeitorias e, mesmo na metodologia adotada pelo avaliador contratado, utiliza-se das amostras ofertadas na região, conhecimento mercadológico afeto à atividade do CRECI/SP.

Portanto, acerca dos Pareceres Mercadológicos apresentados pelo CRECI/SP, tais como, quanto à “[...] reduzida relevância estatística da amostra, bem como a elevada variância amostral [...]”, esses Pareceres Simplificados serviram sim como parâmetro comparativo dentro do contexto aqui analisado, além do que, atingiram valores próximos aos estimados pela Auditoria.

Já com relação à validade temporal dos 3 Laudos de Avaliação da empresa contratada, de fato, o § 5º, art. 4º da LM nº 17.216/2019, que dispõe sobre a desestatização dos bens municipais que especifica, no âmbito do Plano Municipal de Desestatização (PMD), estabelece que:

§ 5º As avaliações para a alienação de imóveis serão válidas por até 3 (três) anos, desde que o valor avaliado seja corrigido pelos índices oficiais de inflação caso a publicação do respectivo edital ocorra 1 (um) ano após a realização da avaliação correspondente. (grifos nossos).

Diante disso, é oportuno destacar e reiterar que as datas base dos 3 Laudos de Avaliação juntados ao certame licitatório, são de 25.01.2022, por sua vez, as datas das assinaturas do Avaliador responsável nos Termos de Encerramento desses trabalhos, são de 03.02.2022 e, por fim, a data da publicação do Edital foi em 31.01.2023.

Com isso, contrariamente ao afirmado pela Origem, a publicação do Edital (31.01.2023) ultrapassou em mais de 1 (um) ano a partir das datas base dos 3 Laudos de Avaliação (25.01.2022). É bem verdade que por poucos dias, mas sim, ultrapassou esse intervalo de tempo.

Não que isso afronte ao quanto determinado pelo § 5º, art. 4º da LM nº 17.216/2019, acima transcrito. Mas salienta-se que a Auditoria considerou as datas base como pressuposto a partir das datas gravadas nos 3 Laudos de Avaliação, pois, a exemplo disso, no caso da Avaliação dos 3 terrenos, nem sequer constam, na pesquisa imobiliária, as datas referenciais da coleta de cada um dos elementos comparativos que compõem a amostra colhida pelo Avaliador, em mais uma afronta aos ditames das Normas Técnicas brasileiras (ABNT e IBAPE/SP).

E ainda, não bastasse a questão temporal, a principal defasagem era dos valores apresentados pela empresa contratada com relação aos reais Valores de Mercado. Portanto, reitera-se a necessidade enfática da reedição dos 3 Laudos de Avaliação, a fim de sanar as incongruências técnicas encontradas e, conseqüentemente, atingir-se um consenso a respeito dos justos e reais Valores de Mercado.

Com relação às alíneas “vi” e “vii”, a partir do sumário de resposta:

vi. Frisa-se que **o trabalho de análise, ponderação, seleção e arbítrio estão sob responsabilidade técnica do avaliador responsável pelo laudo**, o qual assina e se compromete pelas decisões técnicas tomadas no laudo. Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR 14.653;

vii. Significa dizer que, **normativamente, não há vício na forma da avaliação imobiliária**. (fls. 17/18 da peça 101 – grifos nossos).

Acrescentando ainda que:

Em relação aos demais apontamentos relativos à avaliação imobiliária, além do já apresentado na manifestação anterior, **frisa-se que o trabalho de análise, ponderação, seleção e arbítrio estão sob responsabilidade técnica do avaliador responsável pelo laudo**, o qual assina e se compromete pelas decisões técnicas tomadas no laudo. Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR. **Assim, não pode a PMSP indicar os dados e elementos a serem observados pelo avaliador**. Da mesma forma, **o valor apresentado pela Auditoria, a não ser que assinado por um responsável técnico, também não se equipara a um laudo de avaliação**.

Diante disso, **pelo fato de as avaliações imobiliárias contarem com aspectos discricionários, que o técnico responsável arbitra de acordo com as suas convicções, aquelas sempre estarão suscetíveis a críticas**. Ou seja, não existe uma leitura estanque, mas sim múltipla quando se fala de avaliação imobiliária, que dependem do entendimento do avaliador responsável pela avaliação. **Isso nos leva a compreender que a saída para que os apontamentos da Auditoria sejam incluídos na avaliação dos imóveis também não passa pela realização de outras avaliações**.

Assim sendo, roga-se a superação dos apontamentos relativos à avaliação imobiliária e a liberação do certame para prosseguimento. (fl. 21 da peça 101 – grifos nossos).

De antemão, cumpre reiterar que a responsabilidade técnica sobre os 3 Laudos de Avaliação apresentados, de fato, cabe ao Avaliador, desde que esse tenha recolhido devidamente as Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), no caso, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP). Esse procedimento formaliza o compromisso sobre sua responsabilidade sobre os trabalhos avaliatórios apresentados para o certame.

No entanto, um Laudo de Avaliação não é plenamente soberano em sua verossimilidade e, igualmente, estar blindado, ou seja, não estando submetido a críticas externas e pertinentes de ordem técnica, principalmente, no que diz respeito ao não atendimento às Normas Técnicas vigentes (ABNT e IBAPE/SP).

Somando-se a isso, note-se que o Avaliador não atendeu plenamente aos objetivos requeridos no certame, qual seja, a da obtenção dos reais e justos Valores de Mercado dos 3 imóveis a serem alienados, em questões genuinamente técnicas.

A exemplo disso, tanto na ausência da plena identificação dos dados amostrais coletados na pesquisa imobiliária (elementos comparativos) além dos demais pressupostos inerentes à metodologia aplicada (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratamento da amostra por Inferência Estatística) na obtenção dos valores dos terrenos avaliandos, quanto na observação equivocada dos padrões construtivos e das respectivas idades aparentes das construções / benfeitorias ali existentes, quando de sua vistoria aos imóveis avaliandos.

Dessa maneira, também não cabe razão à Origem ao afirmar enfaticamente que:

Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR. Assim, não pode a PMSP indicar os dados e elementos a serem observados pelo avaliador. (fl. 21 da peça 101 – grifos nossos).

Pontuando isso, a Auditoria não questionou a “[...] assertividade da zona de arbítrio do Avaliador [...]”, mas sim, os pressupostos técnicos por ele adotados que culminaram nos valores arbitrados

pelo profissional que, como visto nos relatórios precedentes, a nosso ver, resultaram em valores aquém daqueles praticados no mercado imobiliário local, os Valores de Mercado.

Prosseguindo, com relação ao destacado ao final pela Origem, qual seja:

Assim, não pode a PMSP indicar os dados e elementos a serem observados pelo avaliador. Da mesma forma, o valor apresentado pela Auditoria, a não ser que assinado por um responsável técnico, também não se equipara a um laudo de avaliação. (fl. 21 da peça 101 e/ou fl. 20 da peça 105, praticamente, com idêntico teor – grifos nossos).

Cumprir registrar que, não se trata da PMSP indicar “[...] os dados e elementos a serem observados pelo avaliador [...]”, mas sim, caberia à PMSP requerer à avaliação prévia dos 3 imóveis avaliados, pelo órgão legalmente responsável (CGPATRI), em atendimento ao art. 2º, §1º da LM nº 17.590/2021 o que não ocorreu e ainda, em vista dos apontamentos e sugestões técnicas destacadas pela Auditoria, determinar a necessária reedição dos 3 Laudos de Avaliação, de sorte a alcançar a plena convicção dos reais e justos Valores de Mercado, que é o que ainda se aguarda para prosseguimento.

No que diz respeito às atribuições da Auditoria, cumpre a ela proceder à análise técnica, estritamente dentro de tudo aquilo que preconizam as Normas Técnicas vigentes (ABNT e IBAPE/SP), inclusive, destaca-se e reitera-se que, não é incumbência da Auditoria o feitiço de Laudos de Avaliação, mas sim, cabe a ela, indubitavelmente, analisá-los à luz dessas normas, uma vez que detém plena capacidade para tal, pelo conhecimento de seu corpo técnico.

Dessa maneira, roga-se também pela reedição dos 3 Laudos de Avaliação, dentro dos aspectos técnicos adequados, conforme apontados e sugeridos pela Auditoria em seus relatórios precedentes, Preliminar (peça 31) e conclusivo (peça 79), no intuito de sanar as incongruências encontradas e, conseqüentemente, atingir-se um consenso a respeito dos justos e reais Valores de Mercado que, afinal de contas, é o que se busca, sem os quais, não há condição de prosseguimento do certame, a bem do Erário.

Portanto, em face do exposto, ratificam-se e reiteram-se todos os apontamentos, que abrangeram as Infringências / Improriedades, assim como, as Recomendações / Questionamentos.

3. CONCLUSÃO

Do exposto na análise, entendemos que o Edital de Concorrência EC nº 003/2023/SGM-SEDP para a venda conjunta de 3 (três) imóveis contíguos, de titularidade do Município de São Paulo, localizados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, subdistrito de Indianópolis **não reúne condições de prosseguimento**, de acordo com a situação atual dos apontamentos, resumida no quadro a seguir:

Conclusões reiteradas	4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.9; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 4.14; 4.15; 4.16; 4.17; 4.18; 4.19; 4.20; 4.21; 4.22; 4.23; 4.24; 4.25; 4.28; 4.29; 4.30; 4.31; 4.32; 4.33; 4.34
Conclusão superadas	4.8; 4.26; 4.27

Cumprе registrar, por fim, que o certame está suspenso por determinação do Tribunal de Contas do Município desde 10.03.2023 (peça 34).

Em 29.09.2023

PASCUAL HERNANDEZ QUILES JUNIOR²
Auditor de Controle Externo

PEDRO PAULO ARAÚJO DE AQUINO
Auditor de Controle Externo

TÉO DO COUTTO DE SÁ ALVES
Auditor de Controle Externo

De acordo.

ADRIANO PINHEIRO B. MENEZES
Supervisor de Controle Externo 9

ANSELMO FERNANDES RIZANTE
Coordenador de Controle Externo

² Assinatura não realizada por indisponibilidade na data da saída do relatório.