

**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 o presente de 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 foi inicialmente cedido 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.

Instada para manifestação acerca das respostas apresentadas pela Origem (peça 102), bem como para análise dos “anunciados laudos de avaliação”, conforme determinação às peças 103 e 106, emitiu-se manifestação à peça 108, superando três e mantendo trinta e uma das conclusões elaboradas no relatório conclusivo.

SP Parcerias encaminhou resposta à peça 127 (reenviada às peças 128 e 134) e à peça 135. À peça 136, o gabinete do conselheiro relator encaminha à Secretaria de Controle Externo para manifestação acerca das respostas.

2 ANÁLISE

Preliminarmente, destaca-se que a origem elaborou tabela com a síntese das conclusões (peça 125) elaboradas desde o relatório preliminar de acompanhamento do presente edital (peça 31) e a posição subsequente da auditoria e da AJCE nas manifestações subsequentes.

A tabela subsidiou as respostas elaboradas pela SP Parcerias, em especial às peças 127 e 135, ora analisadas pela coordenadoria.

Ademais, cumpre destacar que, por recomendação da Auditoria (respostas a partir da conclusão 4.12), foram apresentados pela Origem 3 novos Laudos de Avaliação, que foram reeditados (peças 138/141) — agora pela empresa “Engelhouse Serviços e Consultoria de Engenharia Ltda. (CREA/SP nº 0654612 / CNPJ nº 005.647.495/0001-69)”, cuja interessada consta como sendo a instituição financeira “Caixa Econômica Federal (GIGOV SÃO PAULO – SP)”.

Para a elaboração desses 3 Laudos de Avaliação imobiliária, consta como autor e Responsável Técnico (peça 142 - ART) o Eng. Civil e Mecânico Flávio Osório de Campos (CREA/SP nº 0682494007/SP).

Os referidos trabalhos técnicos - para a determinação dos Valores de Mercado dos 3 imóveis inseridos no complexo hospitalar “Edmundo Vasconcelos” - foram apensados no Processo Administrativo SEI nº 6011.2022/0000145-6, tal como segue:

- **Área 1 (área de terreno = 1.132,50m² / área construída = 0,00m²):** Laudo de Avaliação (LA) nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-001 (peça 138 e/ou doc. SEI nº 123294850);
- **Área 2 (área de terreno = 4.632,50m² / área construída = 0,00m²):** Laudo de Avaliação (LA) nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-002 (peça 139 e/ou doc. SEI nº 123295007);
- **Área 3 (área de terreno = 23.900,00m² / área construída = 26.541,00m²):** Laudo de Avaliação (LA) nº 7898.7141.000035289/2025.01.01-003 (peça 140 e/ou doc. SEI nº 123295254);

Na presente análise desta Auditoria, cumpre destacar que serão aceitas as informações oferecidas pelo Engenheiro de Avaliações como sendo verossímeis, sobretudo, com relação aos elementos comparativos que compõem a amostra da pesquisa imobiliária, em face de sua responsabilidade técnica (peça 142 – ART).

Posto isso, segue a análise da Auditoria com base na Nota Técnica da São Paulo Parcerias - de 14.04.2025, juntada à peça 135, em face dos apontamentos e recomendações previamente apresentados pela Auditoria, tal como segue.

2.1 Conclusão 4.1 do relatório – Cabe à Secretaria de Governo Municipal demonstrar o interesse público 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 da Origem (peça 127, fls. 11 a 14):

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

Observa-se, de maneira análoga, que a Procuradoria Geral do Município tem entendido, em casos de alienação de imóveis municipais, que “[...] a alienação poderia ser justificada nos termos da exposição de motivos do Projeto de Lei [...]”.

Em outras palavras, a Lei Autorizativa pode ser admitida como elemento de justificativa para o certame. Importante reiterar, ainda, que foi a própria Lei Autorizativa que escolheu, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, a alienação, estando, portanto, o Poder Executivo vinculado a proceder apenas e tão somente com a alienação dos imóveis, como estabelecido pela lei.

Assim, repisa-se que, a partir do interesse público da intenção de alienação dos imóveis objeto da Licitação, respaldado pela Lei Autorizativa, foram realizados estudos para estruturação da alienação (conforme exigido no art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/2020), apresentando os seus quesitos técnicos e jurídicos. Nesse sentido e em cumprimento ao estabelecido no Decreto Municipal nº 59.658/2020, os entendimentos de Secretarias Municipais sobre os imóveis objeto da Licitação, exarados nos seus respectivos campos de competência (art. 3º do Decreto Municipal nº 59.658/2020), foram sintetizados em Nota Técnica e, também, contratou-se laudos de avaliação dos imóveis.

A partir desse breve ensejo, percebe-se que a alienação destes imóveis, como forma de desestatização satisfaz o interesse público e está devidamente justificada. Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que:

[...]

Conclui-se, portanto, que o interesse público para alienação dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa está devidamente justificado, entendendo-se superada a conclusão 4.1 da Auditoria do E. TCM.

Análise da Coordenadoria:

A Origem reforça que o interesse público para a alienação dos imóveis objeto da presente análise decorre da própria Lei Autorizativa. Entende na LM 16.703/2017 a alienação, estando o Poder Executivo vinculado a proceder tão somente a alienação dos imóveis.

Realmente a Lei Autorizativa delinea todas as condições para que o Poder Executivo possa providenciar a alienação dos imóveis em questão. Mas em nenhum artigo há qualquer obrigatoriedade de efetivação dessa alienação.

E não poderia ser diferente. A decisão sobre escolha da modalidade de desestatização compete ao Poder Executivo, por meio da Secretaria de Governo Municipal.

O art. 4º da LM 16.703/2017 estabelece que as desestatizações poderão ser executadas nas modalidades alienação, arrendamento, locação, permuta e cessão de bens, direitos e instalações, bem como concessão administrativa de uso, concessão de direito real de uso resolúvel e direito de superfície.

Muito embora a Origem afirme que foram realizados estudos para a estruturação da alienação, evidenciamos no Relatório Conclusivo que não há nos documentos disponibilizados no SEI da licitação a demonstração do interesse público na alienação pretendida, lastreada em estudos técnicos preliminares das áreas competentes que balizaram tal decisão (conforme citado na Nota Técnica), com o detalhamento dos benefícios econômicos e de eficiência (vantagens e desvantagens) que a alienação proporcionará frente a atual forma de disponibilização desses bens por meio da permissão de uso e concessão administrativa de uso em vigor.

Aliás, o Poder Executivo não elaborou estudo específico sobre os investimentos e benfeitorias realizados pela concessionária desde o seu início da concessão até o presente momento, demonstrando qual seria o impacto operacional, econômico-financeiro no caso de sua rescisão antecipada.

Essa avaliação é de suma importância para a demonstração do interesse público, pois indicaria o real impacto econômico da alienação, bem como a preservação das situações jurídicas constituídas com a concessão de uso e permissões de uso em vigor, aumentando a segurança jurídica na aplicação da norma autorizativa da alienação.

E não é só. Não houve qualquer ponderação sobre a valorização imobiliária desses imóveis e a possibilidade de reversão desses bens para a Administração Pública ao final do prazo da concessão de uso.

Diante disso, matemos o apontamento constante da Conclusão 4.1 do Relatório Conclusivo.

2.2 Conclusão 4.2 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 14 a 17):

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

Como exposto na Nota Técnica (doc. SEI nº 080617799), o art. 1º, inciso V, da Lei Municipal nº 16.703/2017, dispõe que é objetivo do Plano Municipal de Desestatização (“PMD”) garantir a racionalização do uso e da exploração de bens e serviços, enquanto o art. 5º da mesma lei disciplina que a desestatização rogada pelo PMD será precedida de estudos de viabilidade, por meio de análise de seus aspectos técnico-operacionais, econômico-financeiros e jurídicos.

Nesse sentido, cumpre relembrar que do processo de estudos acerca da viabilidade da alienação (Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6), além da consulta a órgãos municipais como Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo (“SMUL”), Coordenadoria de Gestão do Patrimônio (“CGPATRI”), consta parecer da Procuradoria Geral do Município (“PGM”) acerca do prosseguimento do feito de alienação, “dada a ausência de impedimentos jurídicos-formais à alienação, com as observações ora efetuadas” (Parecer PGM/CGC nº 069855354).

No tocante à suposta infringência ao art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/20205, cumpre retomar que a forma de desestatização dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa fora definida pela própria Lei Autorizativa – alienação, culminando na extinção da concessão administrativa de uso⁶, e manutenção da destinação da área à atividade hospitalar -, conforme apontado no tópico 3.1.1, e que todos os estudos e consultas aos órgãos julgados pertinentes para estruturação da alienação constam do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6.

No que se refere à estruturação da alienação, reitera-se que a SGM contratou os serviços técnicos desta SP Parcerias, que não só realizou o trabalho técnico destinado à estruturação da alienação, dispostos em suas Notas Técnicas (SEI nº 064007186 e 077155988 do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6), como efetuou as alterações e correções editais nos termos do supracitado parecer de PGM (SEI nº 077157577). Desse modo, entendem-se cumpridos os requisitos legais do art. 5º da Lei Municipal nº 16.703/2017 e do art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/2020.

Com relação à vantajosidade da alienação vis-à-vis a permanência da concessão administrativa de uso e dos termos de permissão de uso hoje vigentes, repisa-se que estes instrumentos são precários, sem valor de outorga ou contrapartidas econômicas que justifiquem sua manutenção. Nesse contexto, como já exposto, a própria Lei Autorizativa dispôs, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, aquela que melhor seria capaz de garantir a racionalização do uso e exploração do imóvel.

Desta feita, a Lei Municipal nº 17.590/2021, fruto do PL 446/2021, no qual a alienação teve sua constitucionalidade e legalidade estudadas pela Câmara Municipal e suas devidas comissões legislativas, foi sancionada pelo Prefeito e a

alienação prevista na referida legislação foi ulteriormente aprovada pelo Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias ("CMDP"), na 5ª Reunião do CMDP, de 16 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se anexada ao Processo de Licitação (doc. SEI nº 077679196, Processo SEI nº 6011.2023/0000231-4). Desse modo, nota-se que não há o que se falar sobre o mérito desta autorização para alienação, vez que todos os requisitos formais e legais foram cumpridos.

Esse também é o entendimento também da Assessoria Jurídica de Controle Externo ("AJCE"), que indicou que:

[...]

Conclui-se, portanto, que os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, entendendo-se superada a conclusão 4.2 da Auditoria do E. TCM.

Análise da Coordenadoria:

Inicialmente, a Origem sustenta que entendem cumpridos os requisitos legais do art. 5º da Lei municipal nº 16.703/2017 e do art. 2º do Decreto municipal nº 59.658/2020, tendo em vista que a forma de desestatização dos imóveis objeto da Licitação fora definida pela própria Lei Autorizativa – alienação, culminando na extinção da concessão administrativa de uso, e manutenção da destinação da área à atividade hospitalar e que todos os estudos e consultas aos órgãos julgados pertinentes para estruturação da alienação realizada pela SP Parecerias constam do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6

Ocorre que não localizamos nos documentos disponibilizados no SEI da licitação os estudos técnicos das áreas competentes (conforme citado na Nota Técnica), com o detalhamento dos benefícios econômicos e de eficiência (vantagens e desvantagens) que a alienação proporcionará frente a atual forma de disponibilização desses bens por meio da permissão de uso e concessão administrativa de uso em vigor.

Trata-se de exigência contida no artigo 2º do DM 59.658/2020 ao estabelecer que os estudos prévios realizados pela Secretaria de Governo Municipal - SGM sobre a forma de desestatização de ativos imobiliários selecionados pelos critérios de necessidade de racionalização de seu aproveitamento, cumprimento da função social ou potencial econômico, servirão de base para a inclusão de imóveis a serem alienados no âmbito do PMD.

Ademais, demonstramos no Relatório Conclusivo que uma das questões mais relevantes desta alienação - concessão administrativa de uso em vigor (imóvel 3) – não foi objeto de elaboração de estudo específico sobre os investimentos e benfeitorias realizados pela concessionária desde o seu início da concessão até o presente momento, demonstrando qual seria o impacto operacional e econômico-financeiro no caso de sua rescisão antecipada.

Aliás, alertamos que havia necessidade de elaboração de um levantamento prévio contemplando não só em relação à avaliação das edificações e benfeitorias realizadas no imóvel, mas o de todos os encargos que envolvem o potencial econômico dos equipamentos hospitalares existentes nesses imóveis, tendo em vista que é assegurada à concessionária a posse desses imóveis por mais 38 anos.

É preciso lembrar que a concessionária explora no imóvel atividade econômica na área de atendimento hospitalar, com investimentos em equipamentos, tecnologia, capital intelectual, gestão organizacional, marca, clientes etc. que possivelmente também poderão compor o valor final de indenização, a ser devidamente apurada mediante procedimento administrativo específico e com ampla participação da concessionária (devido processo administrativo substancial).

No período de impugnação do edital, a própria concessionária questiona o desdobramento da alienação dos imóveis.

Como se não bastasse, o edital prevê a apuração da indenização posteriormente a realização do procedimento licitatório, na fase de celebração do “Acordo de Rescisão” previsto no item 3.17 do edital (v. comentários nossos – item 3.7 deste Relatório).

Sem o levantamento prévio do valor a ser indenizado à concessionária, é nítida a vantagem competitiva da concessionária no presente certame, pois será a única detentora do conhecimento sobre a real situação dos imóveis, edificações, investimentos e benfeitorias realizadas.

Essa situação implica no descumprimento do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, ao estabelecer que as alienações serão contratadas mediante processo de licitação que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes.

Diante disso, matemos o apontamento constante da Conclusão 4.2 do Relatório Conclusivo.

2.3 Conclusão 4.3 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 22 e 23):

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

A AJCE, por sua vez, 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. 3º¹⁴ do Decreto Municipal nº 59.658/2020 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) 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 a infringência apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.3.

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.

Inclusive, 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.

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.

2.4 Conclusão 4.4. do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 23 a 26):

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

Como exposto na Nota Técnica (doc. SEI nº 080617799), o art. 4º do Decreto Municipal nº 59.658/202015 estabelece um rol exemplificativo de informações a serem juntadas ao processo eletrônico por CGPATRI a depender de sua disponibilidade. Quando eventuais documentos não estiverem disponíveis, a SGM pode, a seu critério e se julgar necessário ao prosseguimento da alienação, contratar a produção desses documentos. Desta feita, a PMSP disponibilizou todos os documentos existentes pertinentes aos imóveis da Licitação, não havendo vício por ausência de disponibilização de informações, senão o fato de elas não existirem. Tais informações/documentos foram consolidadas no Anexo A do Edital.

No que se refere a necessidade de abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2 pela PMSP para prosseguimento do certame, a Lei Autorizativa dispõe, em seu artigo 4º, que "a transmissão de propriedade dos imóveis objeto desta Lei poderá ser efetivada independentemente de sua regular situação registral, devendo tal informação constar do edital" e, o §1º do mesmo artigo, que "o encargo da regularização poderá ser atribuído pelo edital ao adquirente, sem prejuízo de eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade".

Nesse sentido, o Edital comporta, no item 14.4, que o adjudicatário deverá lavrar a escritura pública de venda em cartório, e arcar com todas as despesas para sua lavratura e registro. A minuta de escritura pública de venda e compra é, inclusive, anexo editalício do certame e transfere todos os poderes ao comprador para a proposição e condução de processo de regularização fundiária dos imóveis, com vistas a abertura ou atualização de matrícula, com base nas medidas, área e confrontações demarcadas no Edital.

Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que:

[...]

Conclui-se, portanto, que não há respaldo para a suposta infringência apontada pela Auditoria do E. TCM, que se omite quanto à observância pelo Edital do constante na Lei Autorizativa, em especial em seu art. 4º, entendendo-se superada sua conclusão 4.4.

Análise da Coordenadoria:

As informações patrimoniais foram disponibilizadas de forma fragmentada no processo eletrônico da contratação, dificultando a consulta dos documentos por parte desta auditoria.

Nessa linha, destacamos, no Relatório Conclusivo, que o procedimento licitatório deveria conter anexo específico trazendo todas as informações patrimoniais dos imóveis constantes no processo eletrônico de alienação, detalhando a situação patrimonial dos três imóveis licitados de forma individualizada, proporcionando maior transparência e conhecimento aos interessados em participar do certame. O Anexo A1 do Edital – Descrição dos Imóveis traz apenas informações básicas (fls. 233/234 da peça 28).

Assim, não prospera a alegação da Origem de que disponibilizou todos os documentos existentes pertinentes aos imóveis.

Ademais, não há no processo qualquer informação sobre quais são as irregularidades no registro desses imóveis que serão suportadas pelo adquirente. Os imóveis 1 e 2 (objetos de permissão

de uso) não contêm matrícula, mas apenas referências nas transcrições originais dos dois imóveis que compunham a área original da lei autorizativa.

Com relação à abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2, sustenta que a Lei Autorizativa estabelece que a transmissão de propriedade poderia ser efetivada independentemente de sua regular situação registral.

Em que pesem os argumentos trazidos pela Origem, a solicitação ao cartório de registro competente à 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).

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.

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.

A alienação de bens públicos é procedimento que visa garantir a melhor contratação para o Poder Público, bem como a observância dos princípios da moralidade, igualdade e impessoalidade.

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 constante do item 4.4 da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.5 Conclusão 4.5 do relatório – 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 da Origem (peça 127):

Não localizamos na manifestação encaminhada pela Origem os esclarecimentos sobre este apontamento.

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Em 08/04/2025, a CGPATRI/DA informou, no doc. SEI nº 123387421 - 6011.2022/0000145-6, que os novos laudos atendem as especificações da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Análise da Coordenadoria:

Muito embora o §1º do artigo 2º da LM 17.590/21 determine que:

Art. 2º Fica o Executivo autorizado a alienar os imóveis de que trata esta Lei mediante licitação e na modalidade concorrência.

§ 1º Os imóveis deverão ser avaliados pelo órgão competente da Prefeitura previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião, **com a apresentação detalhada, em**

separado, dos valores avaliados para a edificação, terreno e benfeitorias.
(grifos nossos).

A Origem, em sua Nota Técnica (peça 135, fl. 8), veio a confirmar que “[...] houve apenas **aprovação formal do laudo de avaliação sem qualquer juízo técnico** sobre os laudos apresentados.” (grifos nossos), tal como destacado preliminarmente pela Auditoria, senão vejamos:

[...] a Divisão de Avaliação da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio (CGPATRI/DA) informou, no doc. SEI nº 123387421 - 6011.2022/0000145-6, **que os novos laudos atendem as especificações da Prefeitura Municipal de São Paulo, seguem os padrões exigidos pela ABNT 14.653 partes 1 e 2, e têm ofertas suficientes e de bairros próximos ou iguais ao avaliando.** [...] (grifos nossos).

Em face do afirmado pela Origem, observa-se que o órgão responsável pelos bens patrimoniais da PMSP (CGPATRI/DA) fez a análise de forma superficial, ou seja, se atendeu às Normas Técnicas e se a amostra da pesquisa imobiliária foi suficientemente satisfatória em termos gerais, não adentrando em profundidade na análise avaliatória dos 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140 - Áreas 1, 2 e 3, respectivamente) corroborando assim, o que a Auditoria já vinha apontando.

Diante disso, **mantem-se o apontamento 4.5.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.6 Conclusão 4.6 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 17 a 20):

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

Como exposto na Nota Técnica (doc. SEI nº 087371197), reitera-se 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 valores⁷ 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, repisa-se que o art. 7º da Lei Municipal nº 16.703/20179 confere prerrogativa à Administração em realizar audiência pública para recebimento de contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações. Para o caso específico de alienação de imóveis, o CMDP, competente para executar o PMD, 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, deliberou pela não a realização de consulta pública do fluxo do procedimento administrativo para alienação de imóveis:

[...]

Terceiro, reitera-se que, 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. Assim, tendo em vista que a decisão pela alienação já ocorreu no âmbito legislativo, a realização de audiência pública sobre o Edital, necessariamente, se restringiria às questões técnico-jurídicas relativas ao procedimento da licitação. No entanto, conforme entendimento de Jessé Torres Pereira Júnior, 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”. Ou seja, a consulta à sociedade civil não deve ter como objeto as questões técnico-jurídicas do procedimento.

Conclui-se, portanto, que a não realização de audiência pública não tem o condão de macular o certame licitatório, pois além de a 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 apontada pela Auditoria do 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 ocorrida no âmbito legislativa 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, uma vez que referido decreto c/c art. 39 da LF 8.666/93 pressupõe que as concorrências cujo valor supere 100 vezes o limite estabelecido no art. 23, inciso I, alínea c desta

LF deve ser precedido de audiência pública, fato que ocorreu com a nova avaliação em R\$ 624,3 milhões.

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.

2.7 Conclusão 4.7 do relatório – 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 17590/21. **(Subitem 3.7)**

Manifestação da Origem (peça 127, fls. 28 a 33):

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

Como já exposto em manifestação anterior, a extinção da concessão administrativa de uso ocorrerá em razão da alienação do bem público, ou seja, a partir do momento em que este deixar de ser propriedade da municipalidade, não prosperará mais o instrumento de concessão de uso vigente, uma vez que essa é modalidade restrita ao Direito Público. Reitera-se que a Licitação, nessa seara, constitui ato instrutório para alienação, que apenas será formalizada com a assinatura da escritura pública de venda e compra. Ao postergar a extinção da concessão administrativa de uso para momento entre a Licitação e a assinatura da escritura pública de venda e compra, protege-se (i) o interesse público com a manutenção da área para atividades de fins hospitalares – sem interrupção dos serviços por tempo indeterminado (até que se concretize a alienação, por exemplo) – e (ii) a Municipalidade de, caso não haja interessado na compra desses imóveis, ter que arcar com o valor integral da indenização. Desta feita, o procedimento como proposto no Edital não gera risco de a concessão administrativa de uso ser rescindida sem que haja a venda dos imóveis, o que seria extremamente prejudicial à Municipalidade e aos atuais usuários dos serviços hospitalares prestados pela concessionária.

Nesse sentido, a previsão no Edital de celebração do instrumento do “Acordo de Rescisão” visa fornecer segurança jurídica às partes (i.e., PMSP, concessionária e adquirente).

Isso porque, conforme previsto no Edital e em linha com o disposto no parágrafo único do art. 5º da Lei Autorizativa, “a concessão poderá ser extinta por iniciativa

da Administração, mediante requerimento do adquirente”¹⁹, ou seja, o adquirente poderá optar, antes da assinatura do Acordo de Rescisão e da escritura pública de venda e compra, por permitir que a atual concessionária continue a operar nos imóveis ou que esta desocupe os imóveis. Nesta segunda opção, o adquirente arcará “[...] com todos os eventuais custos decorrentes da extinção antecipada”, nos termos do mesmo dispositivo legal.

Assim sendo, como o adquirente será o responsável pela indenização devida pela extinção da concessão administrativa de uso, tornar-se-á parte do processo de rescisão dessa concessão, razão pela qual foi concebida e incluída no Edital a etapa de (i) assinatura de “Compromisso de Compra e Venda do Imóvel” (item 12 do Edital), momento em que o adquirente indicará a intenção quanto à desocupação dos imóveis, e (ii) construção do documento tripartite do “Acordo de Rescisão”. Esse processamento está de acordo com o entendimento da PGM exarado no Parecer nº 06985535420 (Processo SEI nº 6011.2022/0000145).

Desta feita, como já exposto em manifestação anterior, a etapa de celebração do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel e a previsão do documento tripartite do Acordo de Rescisão visam dar maior precisão no Edital do procedimento que se desdobrará com a alienação dos imóveis e fornecer maior segurança jurídica às partes, inclusive à atual concessionária, em especial a partir da previsão da necessidade de garantia a ser ofertada pelo adquirente quanto ao pagamento do valor da indenização.

Assim, apenas após formalizado o Acordo de Rescisão, pago o preço final de venda e quitado o valor da indenização, ou instituída a respectiva garantia, que será lavrada a escritura pública de venda e compra, nos termos dos itens 14.1 do Edital e do Anexo C.

Quanto ao valor da indenização, reitera-se que em interpretação sistemática da Lei Autorizativa, em especial seu §2º do art. 2º²¹ e parágrafo único do art. 5º²², entende-se que a parcela Municipal da indenização pela extinção antecipada da concessão administrativa de uso será equivalente ao valor de avaliação das benfeitorias realizadas pela concessionária proporcional ao tempo restante até o termo final da referida concessão.

Tal entendimento foi consubstanciado pela PGM em seu Parecer PGM/CGC Nº 069855354:

[...]

Assim, para efeitos da alienação, o valor da indenização foi descontado do preço mínimo de venda dos imóveis a ser pago pelo adquirente à PMSP²³, cujo pagamento à concessionária, segundo o Edital, será de responsabilidade única e exclusiva do adquirente, que (i) no caso da opção pela desocupação dos imóveis pela concessionária, deverá até a lavratura da escritura, quitar esse montante ou dar garantia à PMSP de que o fará (por meio de instituição de alienação fiduciária sobre os imóveis em benefício da PMSP), nos termos do Edital, ou (ii) no caso da opção pela manutenção da ocupação dos imóveis pela concessionária, fará acordo privado com esta para regular nova relação jurídica para a manutenção da

concessionária na posse dos imóveis por, pelo menos, o prazo restante da concessão administrativa de uso.

Nessa toada, qualquer eventual valor adicional ao previsto no Edital deverá ser objeto de negociação no Acordo de Rescisão, nos termos previstos no item 13.1 do Edital, em especial, em sua alínea “d”).

[...]

Assim, à luz das explicações ora fornecidas e do próprio entendimento da AJCE, conclui-se que o procedimento como proposto no Edital está de acordo com as disposições da Lei Autorizativa e não gera risco de a concessão administrativa de uso ser rescindida sem que haja a venda dos imóveis, o que seria extremamente prejudicial à Municipalidade e aos atuais usuários dos serviços hospitalares da concessionária, entendendo-se superada a conclusão 4.7 da Auditoria do E. TCM.

Análise da Coordenadoria:

Em que pesem os argumentos trazidos pela Origem, a previsão legal contida na Lei Autorizativa é clara ao estabelecer que a extinção da concessão administrativa de uso será realizada por iniciativa da Administração. Portanto, a extinção antecipada da concessão de uso deverá ser resolvida entre o Executivo e a Concessionária.

Se a Administração Pública decidiu alienar esses imóveis, deveria ter se precavido das consequências da extinção da concessão de uso (imóvel 3) e da revogação das permissões de uso (imóveis 1 e 2).

A concessão administrativa de uso deverá ser extinta por iniciativa da Administração e não mediante Acordo entre PMSP, concessionário e adjudicatário.

Aliás, é exatamente essa linha de raciocínio adotado no parecer da Procuradoria Geral do Município, que já fez esse alerta durante a fase preliminar na alienação desses imóveis.

A extinção antecipada de contratos administrativos é uma prerrogativa da Administração Pública, assumindo o ônus pela sua extinção antecipada, quando for o caso. Nesse sentido, a autorização legislativa para alienação do imóvel e a previsão do parágrafo único do art. 5º da Lei municipal nº 17.590/2021 respaldam a extinção extraordinária da concessão administrativa de uso.

Nessa linha, reforçamos que o regramento estabelecido no edital sobre a celebração do instrumento jurídico de “Acordo de Rescisão” entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária atual não tem amparo legal.

Com relação à posse do imóvel após a alienação, instituir uma nova situação de desdobramento da posse - em que a posse direta se manterá com a atual concessionária por meio de contrato privado para que se chegue a uma composição que dispense o pagamento da indenização pela extinção antecipada - não nos parece factível diante do caso concreto, pois a concessionária já tem garantida a posse direta do imóvel até o fim do prazo da concessão.

No presente caso, a desafetação do imóvel combinada com sua alienação extinguirá de pleno direito a concessão administrativa de uso. Como a extinção ocorre antes de findo o prazo da concessão, caberá indenização corresponde ao período restante (38 anos) caso o adjudicatário não seja a própria concessionária.

Ademais, vislumbrar alternativa que não seja a rescisão antecipada da concessão administrativa e o pagamento da respectiva indenização, inviabilizará a alienação do imóvel e afastará qualquer interesse de terceiros na participação do presente certame.

Aliás, a apuração dessa indenização deverá ser prévia e levar em consideração não só a avaliação das edificações e benfeitorias realizadas no imóvel, mas o levantamento de todos os encargos que envolvem o potencial econômico dos equipamentos hospitalares existentes nesses imóveis, tendo em vista que lhe é assegurada a posse desses imóveis por mais 38 anos.

É evidente que o valor da indenização não refletirá apenas o valor de avaliação das benfeitorias realizadas pela concessionária proporcional ao tempo restante da concessão, conforme amplamente demonstrado no Relatório Preliminar.

Resta claro que as medidas adotadas nesse edital são temerárias e destituídas de amparo legal, ferindo princípios licitatórios como o da moralidade, da impessoalidade, da transparência e da competitividade.

Diante de todo o exposto, mantemos o apontamento constante do item 4.7 da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.8 Conclusão 4.8 do relatório – superado no relatório conclusivo – (Subitem 3.10).

2.9 Conclusão 4.9 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 27 a 28):

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

A Auditoria do E. TCM alegou em seus Pareceres Preliminar e Conclusivo que “o edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93”.

Como já exposto em manifestação anterior, o art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993 limita a habilitação dos licitantes nas concorrências para venda de imóveis à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação do imóvel a ser alienado.

Reitera-se que, a própria E. Corte de Contas, ao tratar sobre o recolhimento de quantia para fins de habilitação (tópico 3.10 do Relatório Preliminar) indica que “no caso de alienação de imóveis, há limitação legal expressa de que a única exigência de habilitação é o recolhimento previsto no item 6 do edital”.

A AJCE também entendeu como superado o apontamento tendo em vista “[...] a expressa disposição constante do art. 18 da Lei nº 8.666/1993 a respeito da habilitação de licitantes em processos de alienação imobiliária”.

Conclui-se, portanto, que a não exigência de regularidade fiscal está amparada no art. 18 da Lei federal nº 8.666/1993, não havendo a infringência apontada pelo Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.9.

Análise da Coordenadoria:

O alegado pela Secretaria de Governo Municipal, em tese apresentada à Nota Técnica elaborada pela São Paulo Parcerias S/A, já havia sido defendido à peça 66 (fls. 31/33). Tal alegação apresentou discordância da coordenadoria no relatório conclusivo à peça 79 (fl. 70), conforme transcrição:

Em que pese o entendimento da SGM, a Lei 8.666/93 estabelece as exigências de regularidade fiscal para todos os casos, **exceto aqueles previstos no §1º do art. 32 (nos casos de convite, concurso, fornecimento de bens para pronta entrega e leilão). Nessa linha, o procedimento licitatório das alienações previstas no art. 17 deverá exigir regularidade fiscal e trabalhista.**

Nesse sentido, reiteramos que não há amparo legal para afastar a exigência de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista no presente certame.

Em face do exposto, **mantemos o apontamento constante do item 4.9** da conclusão do relatório conclusivo.

2.10 Conclusão 4.10 do relatório – 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 da Origem (peças 127, fls. 33 a 35):

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

Como já exposto em manifestação anterior, o compromisso de compra e venda do imóvel foi previsto para ser um contrato preliminar à escritura pública de venda e compra, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, a ser celebrado entre o adjudicatário e a PMSP, por meio do qual a PMSP se compromete a vender os imóveis e o adjudicatário se compromete a o adquirir.

Este instrumento foi incluído no Edital tendo em vista que esta alienação atrai um procedimento mais complexo, com diversas fases até a lavratura da escritura pública de venda e compra. Esse instrumento é importante principalmente por

estipular a data para celebração do Acordo de Rescisão, a definição do interesse do adjudicatário quanto à imissão direta ou não na posse dos imóveis, e, em caso de imissão direta na posse, como se dará o pagamento do valor da indenização (até a lavratura da escritura pública de venda e compra ou conforme plano de pagamento, neste caso com instituição de alienação fiduciária dos imóveis em favor da PMSP, em garantia pelo pagamento). Por esses motivos, foi prevista a possibilidade de participação da atual concessionária como interveniente-anuente mediante convocação pela PMSP.

Ainda, conforme indicado na Nota Técnica (doc. SEI nº 080617799), foi acatada a recomendação da Auditoria do E. TCM de tal modo que a minuta do compromisso de venda e compra passará a ser anexa ao Edital.

[...]

Entende-se, portanto, superada a conclusão 4.10 da Auditoria do E. TCM

Análise da Coordenadoria:

A SGM apresentou as justificativas para a inclusão do compromisso de compra e Venda como um contrato preliminar à escritura pública de venda e compra.

Nota-se dos esclarecimentos prestados pela SGM que a inclusão do compromisso de compra e venda corrobora as constatações desta auditoria sobre a complexidade criada pela Administração para a alienação dos imóveis objeto do presente certame.

Já demonstramos no item 3.7 deste Relatório Conclusivo, que a previsão legal contida na Lei Autorizativa é clara ao estabelecer que a extinção da concessão administrativa de uso será realizada por iniciativa da Administração. Portanto, a extinção antecipada da concessão de uso deverá ser resolvida entre o Executivo e a Concessionária.

Se a Administração Pública decidiu alienar esses imóveis, deveria ter se precavido das consequências da extinção da concessão de uso (imóvel 3) e da revogação das permissões de uso (imóveis 1 e 2).

A concessão administrativa de uso deverá ser extinta por iniciativa da Administração e não mediante Acordo entre PMSP, concessionário e adjudicatário.

Nessa linha, reforçamos que o regramento estabelecido no edital sobre a celebração do instrumento jurídico de “Acordo de Rescisão” entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária atual não tem amparo legal.

Por consequência, restam prejudicadas as justificativas apresentadas pela SGM para a inclusão do compromisso de compra e venda justamente para regular a rescisão da concessão de uso e seus desdobramentos.

Outro ponto relevante destacado no Relatório Preliminar, é a previsão de a SGM ter repassado ao adjudicatário a elaboração da minuta do compromisso de compra e venda.

Nesse momento, a SGM reforça que acatou a recomendação desta Auditoria para que a minuta do compromisso de compra e venda conste como anexo obrigatório do edital.

Diante disso, mantemos o **apontamento constante do item 4.10** da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.11 Conclusão 4.11 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 26 e 27):

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

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 reiterar 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 e como já exposto nas manifestações anteriores, o art. 4º¹⁷ 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 e, inclusive, já se realizou diversas outras alienações no âmbito do PMD sem a prévia regularização registral pela Municipalidade.

Desta feita, entende-se que a licitação pode ser efetivada independentemente da situação registral dos imóveis da Licitação, conforme autorização legal dada pela

Lei Autorizativa, não havendo a impropriedade apontada pela Auditoria do 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 a 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.

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.**

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 Conclusivo.

2.12 Conclusão 4.12 do relatório– 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 desagravo ao interesse público **(Subitem 3.20.1)**.

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Os novos laudos de avaliação são de 26/03/2025, **baseando-se em ofertas na região no período de janeiro e fevereiro de 2025**. (grifos nossos).

Análise da Coordenadoria:

De fato, nos novos Laudos de Avaliação reeditados, o Avaliador aponta para os 3 trabalhos a data base de 26.03.2025, com base em pesquisas imobiliárias realizadas de janeiro a fevereiro de 2025, senão vejamos:

09.02 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico, **relativos a ofertas na região contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025**. [...] (peças 138/140, fls. 5 - grifos nossos e no original).

Assim, tendo-se em vista que os 3 Laudos de Avaliação são contemporâneos a esta data, ou seja, são recentes, cabe razão à Origem.

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.12** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.13 Conclusão 4.13 do relatório – 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)**.

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Dentre as variáveis consistentes e significativas consideradas nos novos laudos, está a “distância ao metrô (**Dismet**)”. (grifo nosso).

Análise da Coordenadoria:

De antemão, cumpre destacar que o Avaliador utilizou acertadamente, de forma lógica, a mesma regressão linear, com a utilização da Inferência Estatística, para a avaliação dos 3 terrenos, uma vez que todos eles estão situados no mesmo local, tal qual foi previamente sugerido pela Auditoria em seu Relatório Conclusivo (peça 79):

Por fim, vale destacar que **bastaria ao Avaliador a obtenção de uma única equação de regressão linear e correspondente equação estimativa para realizar a avaliação**. Nesse sentido, para projetar os valores correspondentes aos 3 imóveis na equação estimativa, bastaria substituir os atributos das variáveis independentes correspondentes a cada um dos bens avaliados. Esta Auditoria realizou esse procedimento e obteve resultados similares aos daqueles realizados de forma separada pelo Avaliador, ou seja, por meio de 3 Laudos de Avaliação (LA). (peça 79, fl. 110 – grifos nossos).

Posto isso e no que diz respeito à avaliação dos imóveis (terrenos) na reedição dos 3 Laudos de Avaliação, o Avaliador considerou nas regressões lineares, a variável independente de localização (quantitativa) a qual foi nomeada de “Dismetrio”, expressa em metros (m), que representa a “distância ao polo de influência”.

No entendimento da Auditoria, a proximidade ao polo de influência adotado, como por exemplo, a alguma estação do METRO é fator valorizador, como trata o presente caso:

TRATAMENTOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área de terreno (AREA):** variável independente quantitativa, que informa a área de terreno de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra: 124,00m² a 27.979,00m²;
- **Distância ao metrô (Distmetro):** variável independente quantitativa, que informa a distância dos elementos comparativos e do avaliando em relação ao metrô. Amplitude da amostra: 90m a 4.300m;
- **Local (Local):** variável independente qualitativa, que informa a localização de cada um dos elementos comparativos e avaliando, sendo 1(localização pior), 2(intermediária) e 3(localização melhor) mediante seu respectivo padrão construtivo do entorno de cada localização. Amplitude da amostra: 1 a 3;
- **Valor total do imóvel (R\$):** variável dependente, representando o valor total de cada elemento.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo I. (peças 138/140, fls. 5/6 - grifos nossos e no original).

A princípio, o Avaliador atendeu a recomendação da auditoria com a inserção dessa variável independente quantitativa “Dismetrio” (distância ao polo de influência), procedimento que visou melhorar o modelo da regressão, explicando melhor o comportamento do mercado imobiliário com a utilização do *software* de Inferência Estatística (SisDea^R, da Pelli Sistemas).

A saber, uma vez realizada a regressão linear e tendo o Avaliador escolhido o modelo matemático que melhor explicou a variação dos valores de mercado oriundos da pesquisa imobiliária conforme as variáveis independentes adotadas (área de terreno, distância ao METRO e local), o Avaliador atribuiu o valor de 1.400m à variável independente quantitativa “Distmetro” na “função estimativa de valores” nos 3 Laudos de Avaliação, senão vejamos:

Figura 1 – Estimativa de valores da **Área 1**.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	12.162,06
Médio	13.282,20
Máximo	14.505,50
Valor Total	
Mínimo (8,43%)	13.773.537,84
Médio	15.042.088,51
Máximo (9,21%)	16.427.473,41
Intervalo Predição	
Mínimo (26,49%)	11.056.800,10
Máximo (36,04%)	20.463.825,40
Mínimo (IP)	9.763,18
Máximo (IP)	18.069,60
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	12.785.775,23
RL Máximo	17.298.401,78
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0,9822475
Variável numérica	
Area	1.132,50
Distmetro	1.400,00
Local	3,00
Variável texto	
Endereço	Rua Prof. Ascendino Reis, altura nº 560 - Área 1
Bairro	Vila Mariana
Zona	ZEU
setor	41
Quadra	50
codlog	35025
Ofertante	Avaliando
Variáveis desabilitadas	

Fonte: peça 138, fl. 20 (doc. SEI nº 123294850, fl. 20).

Figura 2 – Estimativa de valores da Área 2.

Regressão Linear			
Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo	12.342,26	Área	4.632,50
Médio	13.625,02	Distmetro	1.400,00
Máximo	15.041,10	Local	3,00
Valor Total		Variável texto	
Mínimo (9,41%)	57.175.500,34	Endereço	Rua Borges Lagoa, altura nº 1450 - Área 2
Médio	63.117.904,43	Bairro	Vila Mariana
Máximo (10,39%)	69.677.918,61	Zona	ZEU
Intervalo Predição		setor	41
Mínimo (26,73%)	46.244.480,87	Quadra	50
Máximo (36,49%)	86.148.006,95	codlog	35025
Mínimo (IP)	9.982,62	Ofertante	Avaliando
Máximo (IP)	18.596,44	Variáveis desabilitadas	
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo	53.650.218,76		
RL Máximo	72.585.590,09		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coeficientes			
Correlação	1 - 0,9822475		

Fonte: peça 139, fl. 20 (doc. SEI nº 123295007, fl. 20).

Figura 3 – Estimativa de valores da Área 3.

Regressão Linear			
Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo	12.151,72	Área	23.900,00
Médio	14.035,50	Distmetro	1.400,00
Máximo	16.211,31	Local	3,00
Valor Total		Variável texto	
Mínimo (13,42%)	290.426.194,92	Endereço	Rua Borges Lagoa x Rua Prof. Ascendino Reis - Área 3
Médio	335.448.499,06	Bairro	Vila Mariana
Máximo (15,50%)	387.450.228,29	Zona	ZEU
Intervalo Predição		setor	41
Mínimo (27,98%)	241.582.470,60	Quadra	50
Máximo (38,85%)	465.785.846,32	codlog	35025
Mínimo (IP)	10.108,05	Ofertante	Avaliando
Máximo (IP)	19.488,95	Variáveis desabilitadas	
Campo de Arbitrio			
RL Mínimo	285.131.224,20		
RL Máximo	385.765.773,92		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coeficientes			
Correlação	1 - 0,9822475		

Fonte: peça 140, fl. 21 (doc. SEI nº 123295254, fl. 21).

Ocorre que, reiterando o que já fora destacado preliminarmente pela Auditoria:

Nesse contexto, vale registrar que próximo aos imóveis avaliados têm-se a **Estação AACD - Servidor (Linha 5 - Lilás), distando cerca de 260m dos imóveis avaliados** e a Estação Santa Cruz (Linha 1 – Azul), um pouco mais distante, mas, na mesma região geoeconômica. (peça 79, fl. 109 - grifos nossos).

No entanto, o Avaliador utilizou-se da distância de 1.400m que, certamente, é a distância em linha reta entre a Estação Santa Cruz (Linha 1 – Azul) e o Hospital Edmundo Vasconcelos¹, ao invés dos poucos 260m que distam da Estação AACD - Servidor (Linha 5 - Lilás), a qual está situada praticamente 5,5 vezes mais próxima aos 3 imóveis avaliados do Hospital Edmundo Vasconcelos (Áreas 1, 2 e 3).

Em tese, a utilização da distância de 260m (Estação AACD – Servidor) - ao invés dos 1.400m da Estação Santa Cruz (Linha 1 – Azul) - nas funções estimativas dos 3 Laudos de Avaliação, de certo poderia alterar os valores de terreno a maior pela grande proximidade do Hospital Edmundo Vasconcelos, valorizando os imóveis avaliados (terrenos das Áreas 1, 2 e 3).

Contudo - como é prerrogativa do Avaliador essa escolha, assim como as demais variáveis independentes por ele arbitradas para proceder à regressão linear por inferência estatística – a Auditoria entende que não é oportuno, neste momento, solicitar uma nova estimativa de valores, uma vez que os parâmetros estatísticos resultantes da regressão que o Avaliador obteve, se mostraram bastante satisfatórios de acordo com o que é preconizado pelas Normas Técnicas (ABNT e IBAPE/SP) e ademais, é provável que feita essa alteração, o resultado poderá estar situado dentro do “campo de arbítrio” do Avaliador na avaliação.

A exemplo disso, pode-se destacar que o Coeficiente de Determinação (R^2) resultou em 0,9648101, ou seja, isso significa que a equação resultante explicou 96,48% da variação do valor, os outros 3,52% atribuem-se a perturbações aleatórias e a outros erros acidentais de medição e interpretação das informações obtidas, quando do levantamento dos dados amostrais.

Assim, mesmo com essa ressalva, **supera-se o apontamento 4.13** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

¹ Distância aferida pela Auditoria, com a utilização do aplicativo Google Earth.

2.14 Conclusão 4.14 do relatório – 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).

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Dentre as variáveis consistentes e significativas consideradas nos novos laudos, está a “distância ao metrô (**Dismet**)”. (grifo nosso).

Análise da Coordenadoria:

Preliminarmente, ressalta-se que a Origem se equivocou ao transcrever o apontamento da Auditoria (**4.14.**), uma vez que repetiu o texto do apontamento anterior (**4.13.**), senão vejamos:

Figura 4 – Equívoco na transcrição do apontamento **4.14.**

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 (3.20.3.1).	
4.14	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 (3.20.3.2).	Dentre as variáveis consistentes e significativas consideradas nos novos laudos, está a “distância ao metrô (Distmetro)”.

Fonte: Nota Técnica da São Paulo Parcerias (peça 135, fl. 5).

Como visto acima, muito embora tenha ocorrido esse equívoco de ordem transcricional - ressalta-se que, como os 3 Laudos de Avaliação (peças 138/140) foram de fato reeditados para uma data base mais atual, além da adoção de novos parâmetros avaliatórios conforme preconizam as normas técnicas brasileiras, ABNT e IBAPE/SP - foi atendida a recomendação prévia da Auditoria.

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.14** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.15 Conclusão 4.15 do relatório – 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 edifícios 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)

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Utilizou-se “Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação” superior com elevador para as edificações 1 (Centro Médico Consultas e Especialidades) e 2 (Internações e Recepção): “2.1.4 – Padrão Superior 6,371”.

Análise da Coordenadoria:

A Auditoria, em seus relatórios precedentes (RELPRE, à peça 31 e RELCON, à peça 79), alertou a Origem para a subavaliação das benfeitorias, na Área 3, pela adoção de Coeficientes de Padrão Construtivo (Pc) equivocados, uma vez que se trata de um complexo hospitalar, de alto padrão que, obviamente é provido de instalações especiais diversas, típicas do uso desse tipo de edificação:

Torna-se enfático registrar que as construções, **cuja tipologia é de cunho “hospitalar”, estão dentre as de maior complexidade e de custo na execução** - como por exemplo no que diz respeito às instalações especiais e não convencionais, quer seja nos quartos de internação (leitos), na enfermagem, nos laboratórios de análises clínicas, nas unidades de tratamento intensivo (UTIs), na acessibilidade, nas lavanderias de uso hospitalar e até mesmo, heliponto e outros – cujos sistemas de centrais de ar condicionado, de gás, de aquecimento, de abastecimento de oxigênio, de elétrica, de hidráulica, de lógica, além de muitas outras instalações que, conseqüentemente, acarretam maiores custos construtivos, não podem ser comparadas a edificações ou comerciais (escritórios, lojas, etc.) simples de até quatro pavimentos. Isso é fato inquestionável. (peça 79, fl. 115 – grifos nossos).

Diante disso, a Auditoria recomendou alterações nos valores dos Coeficientes dos Padrões Construtivos dos 5 prédios avaliados - por terem, de forma geral, causado subavaliação nessas edificações - procedimento esse necessário, visando a adequação aos Valores de Mercado, de sorte a torná-los os mais próximos da realidade.

Assim, a Auditoria sugeriu os seguintes valores para os Coeficientes dos Padrões Construtivos (Pc) dos 5 prédios avaliados (Quadro 7 - peça 79, fl. 139), a serem comparados com os Laudos

de Avaliação (peças 138/140), antigo superado e o novo reeditado, em face dos apontamentos da Auditoria, quais sejam eles:

Quadro 1 – Resumo comparativo dos Coeficientes dos Padrões Construtivos (Pc).

Utilização da unidade hospitalar	Tipologia quanto ao uso	Áreas construídas	Coeficientes dos Padrões Construtivos (Pc)		
		Ac (m ²)	Rothuma (Laudo antigo)	Auditoria (recomendação)	Engelhouse (Laudo reeditado)
Prédio 1 - Centro Médico Consultas e Especialidades	Hospitalar	8.000,00	3,742	6,371	6,371
Prédio 2 - Internações e Recepção	Hospitalar	14.900,00	3,742	6,371	6,371
Prédio 3 - Almoxarifado	Administrativo	1.500,00	3,742	3,742	3,742
Prédio 4 - Pronto Atendimento (UTI)	Hospitalar	1.600,00	6,371	6,371	6,371
Prédio 5 - Administração (anexo 1)	Administrativo	541,00	2,081	2,081	2,081
Totais		26.541,00			

Fonte: elaborado pela própria Auditoria.

Tal como se observa no **Quadro 1** acima, o Avaliador adotou em seu Laudo de Avaliação (peça 140, fls. 24/28 – Anexo II), os mesmos coeficientes recomendados pela Auditoria para as benfeitorias da Área 3.

De igual forma, tal comparativo pode também ser observado na **Tabela 2** da Nota Técnica (peça 135, fl. 9).

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.15.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.16 Conclusão 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).**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 5):

Para as edificações 1, 2 e 4, Centro Médico Consultas e Especialidades, Internações e Recepção, e Pronto Atendimento, respectivamente, utilizou-se o CUB CSL-16.

Análise da Coordenadoria:

A Auditoria, em seus relatórios precedentes (RELPRE, à peça 31 e RELCON, à peça 79), alertou a Origem quanto à subavaliação das benfeitorias, na Área 3, pela adoção dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB, pelo SindusCon/SP), na categoria “construções hospitalares”, equivocados, uma vez que se trata de um complexo hospitalar, de alto padrão que, obviamente é provido de instalações especiais diversas, típicas do uso desse tipo de edificação:

A título comprobatório, existem alguns estudos referenciais relativos aos enquadramentos do Custos Unitários Básicos de Construção (CUBs) na categoria “construções hospitalares” que trazem à luz a complexidade existente na estimativa desses custos unitários de construção e que aqui torna-se fundamental relatar o embasamento dado por essas referências, **quanto ao uso equivocado do R8-N em construções hospitalares**, ao invés de outro mais adequado ao presente caso, qual seja, a classe **CSL-16A** (CUB/SP - SindusCon/SP) [...]. (peça 79, fl. 123 – grifos no original).

Posto isso, cumpre destacar que o Avaliador adotou em seu Laudo de Avaliação (peça 140) os mesmos CUBs recomendados pela Auditoria para as benfeitorias da Área 3 e sobretudo mais atualizados, com data base de fevereiro/2025, tal como se observa abaixo:

10.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA(S) EDIFICAÇÃO(ÕES)

Para o cálculo das edificações, optou-se pela determinação do valor de reedição das construções, devidamente depreciado em função da sua idade e estado de conservação.

Assim tem-se:

CUB – Sinducon-SP / FGV

CUB	Valor R8N (R\$)	Valor CSL-16A (R\$)
Fevereiro / 2025	2.046,06	2.892,60

(peça 140, fl. 6 - Laudo de Avaliação da Área 3 – grifos nossos e no original).

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.16.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.17 Conclusão 4.17 do relatório – 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).**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 6):

Os novos laudos consideram novas tipologias de CUB e **baseiam-se em ofertas na região no período de janeiro e fevereiro de 2025**, valendo-se do **CUB/SP de fevereiro de 2025**. (grifos nossos).

Análise da Coordenadoria:

Preliminarmente, cabe destacar que parte do texto acima transcrito, qual seja “[...] baseiam-se em ofertas na região no período de janeiro e fevereiro de 2025 [...]” está fora de contexto, pois o mesmo refere-se às pesquisas imobiliárias destinadas às avaliações (por Inferência Estatística) dos terrenos das Áreas 1, 2 e 3 e não à avaliação das benfeitorias as quais, inclusive, são inerentes apenas à Área 3.

No demais - conforme visto na análise do apontamento **4.16.** acima – o Avaliador atualizou corretamente os CUBs para a data base de fevereiro/2025 e ademais, os requalificou e os atribuiu adequadamente às respectivas edificações, tanto pelo R8N, quanto pelo CSL-16A. Para tanto, favor reportar-se ao Anexo II – Memória de Cálculo das Benfeitorias do Laudo de Avaliação da Área 3 (peça 140, fls. 22/31).

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.17.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.18 Conclusão 4.18 do relatório – 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**)

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 6):

Considerou-se, para além da idade aparente, os estados de conservação de cada um dos edifícios, gravitando entre nova, regular, necessitando de reparos simples a importantes, conforme especificado na Tabela 3.

Análise da Coordenadoria:

De antemão, vale destacar que, nessa questão, a análise dos critérios previamente recomendados pela Auditoria, quanto aqueles que foram posteriormente arbitrados pelo Avaliador, de fato, são mais subjetivos, no que concerne à idade aparente e ao estado de

conservação das benfeitorias existentes, cabendo o uso de bom senso nessa observação *in loco*, ou seja, na vistoria.

Para tanto, o Avaliador utilizou o critério de Ross-Heidecke, para o cálculo do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), tal como também recomendado pela Auditoria.

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.18.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.19 Conclusão 4.19 do relatório – 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 edilício 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).**

2.20 Conclusão 4.20 do relatório – 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 3.20.3.5).**

2.21 Conclusão 4.21 do relatório – 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).**

Manifestação da Origem dos itens 4.19, 4.20 e 4.21 (peça 135, fl. 6):

Os novos laudos seguem as melhores práticas e diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle, fruto de contratação da Caixa Econômica Federal S.A., valendo-se da dinâmica atual do mercado, do contexto atual em que o Imóvel se insere e da utilização de nova tipologia de CUB, mas também ponderando sua especificidade e condição registrária, neste momento e de forma conservadora, classificando-o como de baixa liquidez. Comparativamente, os laudos de 2022 resultaram no valor avaliado de R\$ 336.500.000,00, ao passo que os de 2025, R\$ 624.336.300,06, uma diferença de R\$ 287.836.300,06.

Análise da Coordenadoria:

Preliminarmente, vale ressaltar que, dentro da boa técnica avaliatória, a correta aplicação dos critérios normativos (ABNT e IBAPE/SP) trazem os valores patrimoniais a valores muito próximos ao que se busca, quais sejam, os justos e reais Valores de Mercado dos bens imóveis avaliandos.

No presente caso, é oportuno apresentar um quadro comparativo dos valores finais dos 3 imóveis (Áreas 1, 2 e 3), demonstrando os resultados obtidos quando comparados entre si, antes e após análise da Auditoria:

Quadro 2 – Resumo comparativo entre os valores finais dos imóveis.

Quadro 2 – Resumo comparativo entre os valores finais dos imóveis.								
Imóvel avaliando	Áreas de terreno	Áreas construídas	Rothuma (Laudo antigo) - 2022		Auditoria (1ª análise) - 2023		Engelhouse (Laudo reeditado) - 2025	
			(valores em R\$ x 1.000)					
	At (m²)	Ac (m²)	Vt	Vb	Vt	Vb	Vt	Vb
Área 1	1.132,50	---	10.400	---	10.400	---	15.042	---
Área 2	4.632,50	---	49.000	---	49.000	---	63.118	---
Área 3	23.900,00	26.541,00	217.600	59.500	256.000	234.989	335.448	210.728
Totais	29.665,00	26.541,00	277.000	59.500	315.400	234.989	413.608	210.728
			336.500 (0%)		550.389 (+63,562%)		624.336 (+85,538%)	

Fonte: elaborado pela própria Auditoria.

Reitera-se que os valores de “terreno” adotados na 1ª análise da Auditoria, foram os mesmos do 1º Avaliador, desconsiderando o “fator de ajuste ao mercado ($F_{AM} = 0,85$)” que foi aplicado de forma equivocada sobre o total do imóvel da Área 3, tanto no terreno quanto nas benfeitorias.

Também é importante ressaltar que, já na 1ª análise da Auditoria, o valor total das 3 Áreas avaliadas (1, 2 e 3) o valor total sofreu um incremento de 63,562% a maior em relação à 1ª avaliação e, a partir das considerações e recomendações da Auditoria - uma vez reeditados os Laudos de Avaliação pela 2ª avaliadora (peças 138/140) - esse incremento passou a ser de 85,538%, um acréscimo significativo e mais condizente com o Valor de Mercado, para imóveis desse porte nessa região que é muito valorizada.

Com a reedição dos 3 Laudos de Avaliação (peças 138/140 - Áreas 1, 2 e 3, respectivamente) pelo 2º Avaliador, os terrenos, por exemplo, passaram a R\$ 13.942,64/m² (= R\$ 413.608.492,00 ÷ 29.665,00m²) em termos de valores unitários médios de terreno.

Por sua vez, as benfeitorias passaram, em média, ao valor unitário de construção de R\$ 7.939,71/m² (= R\$ 210.727.808,06 ÷ 26.541,00m²), valor esse muito próximo daquele recomendado pela Auditoria de R\$ 8.853,84/m².

Assim, diante de todo o exposto, **superam-se os apontamentos 4.19., 4.20. e 4.21.**, constantes da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.22 Conclusão 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)**.

2.23 Conclusão 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)**.

Manifestação da Origem dos itens 4.22 e 4.23 (peça 135, fl. 6):

Nos novos laudos, não houve a aplicação do Fator de ajuste ao mercado (FAM).

Análise da Coordenadoria:

De fato, ao observarmos os 3 novos Laudos de Avaliação reeditados das Áreas 1,2 e 3 (peças 138/140, respectivamente), o 2º Avaliador da Engehouse Serviços de Consultoria de Engenharia Ltda., em nenhum momento utilizou o Fator de Ajuste ao Mercado (F_{AM}), que antes fora utilizado pelo 1º Avaliador depreciando o imóvel avaliando (Área 3) em 15%.

Diante disso, **superam-se os apontamentos 4.22. e 4.23.** constantes da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.24 Conclusão 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**).

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

Os novos laudos seguem as melhores práticas e diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle, fruto de contratação da Caixa Econômica Federal S.A., valendo-se da dinâmica atual do mercado, do contexto atual em que o Imóvel se insere e da utilização de nova tipologia de CUB, mas também ponderando sua especificidade e condição registraria, neste momento e de forma conservadora, classificando-o como de baixa liquidez. Comparativamente, os laudos de 2022 resultaram no valor avaliado de R\$ 336.500.000,00, ao passo que os de 2025, R\$ 624.336.300,06, uma diferença de R\$ 287.836.300,06.

Análise da Coordenadoria:

De fato, tal como abordado anteriormente na análise dos apontamentos referentes aos **Subitens 4.19., 4.20. e 4.21.**, houve um significativo incremento - a partir das considerações e recomendações prévias da Auditoria - na reedição dos 3 Laudos de Avaliação (peças 138/140) elaborados pela 2ª avaliadora (Engehouse), esse incremento passou a ser de 85,538% em relação aos Laudos de Avaliação elaborados pelo 1º Avaliador (Rothuma Engenharia), trata-se de um acréscimo significativo e mais condizente com o Valor de Mercado, para imóveis desse porte numa região muito valorizada, especialmente para terrenos passíveis de incorporações imobiliárias.

Diante disso, **supera-se o apontamento 4.24.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

Recomendações / Questionamentos:

2.25 Conclusão 4.25 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 20 a 22):

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

Reitera-se, sobre esse apontamento, o que fora indicado nas manifestações anteriores.

O Decreto Municipal nº 59.658/2020 dispõe, em seu artigo 5º¹¹, 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 17.4¹³ 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.

Por se tratar de recomendação, a AJCE não se manifestou sobre este apontamento.

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 acatar a 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 tem o condão de macular o certame.

No Relatório Conclusivo, demonstramos que a Secretaria Municipal de Urbanismo sugeriu o encaminhamento a 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. Trata-se 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 à 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. Pontuou-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 essa 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 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 Conclusivo.**

2.26 Conclusão 4.26 do relatório – superado no relatório conclusivo (Subitem 3.3.5)

2.27 Conclusão 4.27 do relatório – superado no relatório conclusivo. (Subitem 3.8)

2.28 Conclusão 4.28 do relatório – 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 da Origem (peça 127, fls. 35 e 36):

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 administrativa de uso, 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 dos imóveis²⁵. 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 dos imóveis em favor da PMSP, se não for apresentado o termo de quitação na ocasião da lavratura da escritura de venda e compra²⁶, nos termos do item 13.2.2²⁷.

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 frente ao pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores de responsabilidade do adjudicatário.

Por se tratar de recomendação, a AJCE não se manifestou sobre este apontamento.

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 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 Conclusivo.

2.29 Conclusão 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.**).

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

Os novos laudos seguem as melhores práticas e diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle, fruto de contratação da Caixa Econômica Federal S.A., valendo-se da dinâmica atual do mercado, do contexto atual em que o Imóvel se insere e da utilização de nova tipologia de CUB, mas também ponderando sua especificidade e condição registraria, neste momento e de forma conservadora, classificando-o como de baixa liquidez. Comparativamente, os laudos de 2022 resultaram no valor avaliado de R\$ 336.500.000,00, ao passo que os de 2025, R\$ 624.336.300,06, uma diferença de R\$ 287.836.300,06.

Análise da Coordenadoria:

Tendo em vista que a Origem apresentou 3 novos Laudos de Avaliação para as Áreas avaliadas 1, 2 e 3 (peças 138/140, respectivamente), com pesquisa imobiliária atualizada e, de igual forma, para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando da Área 3, cujos CUBs também foram atualizados para fevereiro de 2025, dessa forma, cabe razão à Origem.

De fato, nos novos Laudos de Avaliação reeditados, o Avaliador aponta para os 3 trabalhos a data base de 26.03.2025, com base em pesquisas imobiliárias realizadas de janeiro a fevereiro de 2025, senão vejamos:

09.02 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico, **relativos a ofertas na região**

contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025. (peças 138/140, fls. 5/6 - grifos nossos e no original).

Assim, tendo-se em vista que os 3 Laudos de Avaliação foram reeditados e são contemporâneos a esta data, ou seja, são recentes, a Origem atendeu à recomendação da Auditoria.

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.29.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.30 Conclusão 4.30 do relatório – 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)**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

Após os tratamentos, homogeneizações e testes por meio de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão para cada uma das situações, onde, dentre as variáveis consistentes significativas, há a “distância ao metrô (Distmetro)”.

Análise da Coordenadoria:

Conforme já explanado no **apontamento 4.13.**, a Origem apresentou 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140) que contemplaram as recomendações da Auditoria.

Cabe reiterar que o Avaliador utilizou acertadamente, de forma lógica, a mesma regressão linear, com a utilização da Inferência Estatística, para a avaliação dos 3 terrenos, uma vez que todos eles estão situados no mesmo local, tal qual foi previamente sugerido pela Auditoria em seu Relatório Conclusivo (peça 79, fl. 110).

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.30.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.31 Conclusão 4.31 do relatório – 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)**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

No modelo atual, os elementos comparativos excluídos no programa inferencial estatístico se deram em função de inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante, que quando do teste estatístico se apresentaram com *outlier*. O *outlier* é uma observação que apresenta um grande afastamento das demais da série, estando fora dela.

Análise da Coordenadoria:

De fato, os elementos comparativos que não são explicáveis após executada a regressão linear pela estatística inferencial - devido a inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante - são conceitualmente chamados de *outliers*, sendo excluídos da amostra visando um melhor ajuste da equação de regressão resultante, explicando melhor o modelo da regressão.

Trata-se de procedimento técnico usual, tendo sido atendido nos 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140).

Ocorre que, nos 3 Laudos de Avaliação anteriores (Rothuma), o Avaliador fez a exclusão de alguns elementos comparativos em detrimento de outros, até mesmo antes de efetuar a regressão linear para verificar se, de fato, tratava-se de *outliers*.

Por sua vez, nos 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140), o Avaliador destacou que:

09.02 PESQUISA

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 74 elementos comparativos, **sendo 63 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido seguindo critérios e testes estatístico**, relativos a ofertas na região contemplando o período de janeiro e fevereiro de 2025. **Os elementos comparativos excluídos no programa inferencial estatístico se deram em função de inconsistências ou erros acidentais de medida nas informações do anunciante, que quando do teste estatístico se apresentaram com outlier. O outlier é uma observação que apresenta um grande afastamento das demais da série, estando fora dela.** (peças 138/140, fls. 5 - grifos nossos e no original).

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.31.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.32 Conclusão 4.32 do relatório – Recomenda-se a adoção do padrão construtivo (Pc) de edificação não-residencial de padrão superior definido pelo Avaliador no Prédio 4 também para os Prédio 1 e Prédio 2 (Pc = 6,371) **(subitem 3.20.3.2)**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

Utilizou-se “Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação” superior com elevador para as edificações 1 (Centro Médico Consultas e Especialidades) e 2 (Internações e Recepção): “2.1.4 – Padrão Superior 6,371”.

Análise da Coordenadoria:

Conforme já explanado no **apontamento 4.15.**, a Origem apresentou 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140) que atenderam às recomendações da Auditoria, no que se refere aos fatores referentes às tipologias construtivas (enquadramento dos padrões construtivos - PC), adequados a cada tipo de edificação.

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.32.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.33 Conclusão 4.33 do relatório – 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)**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 7):

Para as edificações 1, 2 e 4, Centro Médico Consultas e Especialidades, Internações e Recepção, e Pronto Atendimento, respectivamente, utilizou-se o CUB CSL-16.

Análise da Coordenadoria:

Conforme já explanado no **apontamento 4.16.**, a Origem apresentou 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140) que atenderam às recomendações da Auditoria, no que se refere ao enquadramento adequado dos CUBs às 5 edificações avaliadas (R8-N e CSL-16).

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.33.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

2.34 Conclusão 4.34 do relatório – 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).**

Manifestação da Origem (peça 135, fl. 8):

Considerou-se os seguintes estados de conservação para os edifícios 1, 2 e 4, respectivamente: entre regular e reparos simples, e entre nova e regular.

Análise da Coordenadoria:

Conforme já explanado no **apontamento 4.18.**, a Origem apresentou 3 novos Laudos de Avaliação (peças 138/140) que atenderam às recomendações da Auditoria e, por óbvio, às Normas Técnicas (ABNT e IBAPE/SP), no que se refere à correta depreciação das benfeitorias existentes na Área 3.

Diante disso, **supera-se a recomendação 4.34.** constante da Conclusão do Relatório Conclusivo.

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 **reúne condições de prosseguimento quanto à avaliação do imóvel e seu valor de referência.** Por outro prisma, **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; 4.25; 4.28
Conclusão superadas	4.8; 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, 4.26; 4.27, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34

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

Em 30.05.2025

PASCUAL HERNANDEZ QUILES JUNIOR
Auditor de Controle Externo

TÉO DO COUTTO DE SÁ ALVES
Auditor de Controle Externo

De acordo.

ADRIANO PINHEIRO B. MENEZES
Supervisor de Controle Externo

ANSELMO FERNANDES RIZANTE
Coordenador de Controle Externo