

GABINETE CONSELHEIRO Domingos Dissei
Excelentíssimo Senhor Conselheiro

Ref.: Domingos Dissei
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 o presente de Acompanhamento do Edital da Concorrência Nacional n.º 003/2023/SGM-SEDP, deflagrado pela Secretaria de Governo Municipal (SGM), tendo como objeto a alienação de 3 (três) imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis (processo externo SEI n.º 6011.2023/0000231-4).

Esta AUDITORIA apresentou sua análise em sede de: Relatório Preliminar (peça 31); Relatório Conclusivo (peça 79); e manifestações (peças 108 e 143).

A abertura do certame foi inicialmente publicada no Diário Oficial da Cidade (DOC) de 31.01.2023 (fl. 254 da peça 28), tendo sido publicada a comunicação de suspensão *ad cautelam*, por determinação deste Tribunal de Contas, no dia 14.03.2023, permanecendo suspensa desde então (fl. 5 da peça 33).

Na mais recente manifestação (peça 143), a AUDITORIA concluiu que a concorrência **reunia** condições de prosseguimento quanto à **avaliação do imóvel e seu valor de referência** e **não reunia** condições de prosseguimento de acordo com a **situação atual dos outros apontamentos ali reiterados**.

Após essa citada manifestação, que se debruçou sobre o contido às peças 127 a 135, foi anexada pela ORIGEM aos autos documentação complementar (peças 144/146) e minuta de novo edital para o certame (peça 147), observando que tal apresentação não se tratou de resposta ao relatório da AUDITORIA à peça 143.

Assim, retornam os autos, em atendimento à determinação do Exmo. Conselheiro Relator exarada nos termos do §8º, do art. 2º da Resolução nº 18/19 (peça 148), para exame e manifestação sobre as conclusões indicadas nos subitens 4.2, 4.5, 4.6, 4.11, 4.25 e 4.28, diante da documentação acrescida pela ORIGEM às peças 144/147.

2. ANÁLISE

Ao analisar a documentação apresentada, verifica-se, além de ofício, informação e encaminhamento (peças 144/145), o envio de Nota Técnica Complementar (peça 146), elaborada pela São Paulo Parcerias, cujo finalidade é indicar as alterações realizadas nos documentos editais do certame frente às alterações promovidas pela ORIGEM e determinadas por esta Corte de Contas.

Tal documento destaca as diretrizes consideradas a partir das providências adotadas pela Administração, indicando a manutenção do certame sob a égide da Lei Federal (LF) n.º 8.666/1993 e apontando o cálculo da indenização pela extinção antecipada da concessão vigente, apurada no montante de R\$ 210.727.808,06 (duzentos e dez milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e oito reais e seis centavos).

A partir das determinações deste TCMSP, destacou-se a inclusão da minuta contratual de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel e a questão relativa à avaliação imobiliária, resgatando quadro de informações já previamente apresentado na peça 135, e apreciado pela AUDITORIA à peça 143.

Isto posto, não se vislumbram novos elementos ou subsídios que ensejem a modificação da última conclusão alcançada pela AUDITORIA quanto aos subitens supracitados, conforme detalhado a seguir:

- 2.1. 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 4.5 do Relatório Conclusivo);**

A respeito do qual, após avaliar que a análise realizada pelo órgão da Municipalidade não teria adentrado, em profundidade, na análise avaliatória dos novos laudos de avaliação dos imóveis, concluiu-se pela manutenção da impropriedade (fl. 15 da peça 143).

Manifestação da Origem (Peça 146, fl. 7)

ENDEREÇAMENTO NOVOS LAUDOS

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:

De início, retoma-se que o achado em questão está consubstanciado na ausência de apreciação, pelo órgão com competência legal (com incurso na Lei Municipal 17.590/21, art. 2º, § 1º), dos valores avaliados para a edificação, terreno e benfeitorias (na dicção da Norma); por dizer, não restava presente, aos autos do processo de planejamento da alienação/edital, efetiva análise, com adequado e suficiente detalhamento, do resultado do avaliação (ainda que efetivada por terceiros à Administração municipal).

Reproduz-se o teor da aprovação, à época, pelo responsável no órgão, da avaliação apresentada, por aquela ocasião; Processo SEI 6011.2022/0000145-6 (indicado pela Origem, em sua esposada manifestação), documento 065244316, no trecho correspondente à análise do servidor:

Sra. Coordenadora,

Conforme solicitação sob doc.064863469, segue análise dos laudos de Avaliação executados pela empresa **ROTHUMA ENGENHARIA** – docs.**064008934, 064009051 e 064009299**.

1. Localização: Setor 041 Quadra 050

IL (14) = 1.748,00 - Avenida Professor Ascendino Reis

IL (14) = 2.358,00 - Rua Borges Lagoa

2. Analisando os documentos assinados pelo **engenheiro RONALDO DOS SANTOS – CREA/SP 5060194096**, temos a considerar:

. O presente laudo segue as normas da **ABNT – NBR 14653 – parte 1 e 2**, tem ofertas suficientes e de bairros equivalentes ou iguais.

. O laudo foi assinado por profissional habilitado com ART recolhida e o foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Portanto os laudos apresentados sob docs **064008934, 064009051 e 064009299** no SEI, atendem as especificações da PMSP, apenas reiterando que **as ofertas apresentadas, bem como o resultado final do laudo são de inteira responsabilidade do engenheiro assinante do mesmo.**

No mesmo processo, ao documento 123387421, reporta-se à nova manifestação da Secretaria, em sequência ao (também sucessivo) laudo, supramencionado na manifestação da Origem.

Sr. Diretor,

Em atenção ao solicitado em 123345243, após análise do laudo de avaliação mercadológica executado pela empresa ENGEHOUSE SERVIÇOS E CONSULTORIA DE ENGENHARIA LTDA – 123294850; 123295007; 123295254.

1. Localização:

Setor 041 Quadra 050

IL (22) = 3.640,00;

2. Analisando o laudo assinado pelo sr. **Engenheiro Flavio Osorio de Campos–CREA/SP 0682494007-SP e ART 2620250568027:**

ü O Laudo segue os padrões exigidos pela ABNT 14.653 partes 1 e 2, tem ofertas suficientes e de bairros próximos ou iguais ao avaliando;

ü Foi utilizado o Método Comparativo de Dados para análise de mercado e a Inferência Estatística e o Método Evolutivo para determinação do valor de mercado para alienação do imóvel que ocupa a Rua Borges Lagoa, 1450 – Complexo Hospitalar – Ibirapuera.

Portanto os laudos apresentados através dos documentos 123294850; 123295007; 123295254 no SEI, **ATENDEM** as especificações da PMSP.

OBS.: Reiteramos que **as ofertas apresentadas datadas de março/2025, bem como o resultado final do laudo são de inteira responsabilidade do engenheiro assinante do mesmo.**

Do cotejo entre os dois exames, por cada servidor responsável, na Secretaria, dos respectivos laudos, observa-se similaridade nas breves justificativas, encampadas para a aprovação das avaliações.

Implica afirmar: em suas exposições, as autoridades decisórias limitam-se a descrever as especificações dos laudos e indicar a metodologia subsumida, aprovando suas conclusões, por conseguinte; não são aduzidas considerações sobre os aspectos (específicos) abordados nos laudos, notadamente as premissas que balizaram os produtos das avaliações.

Dessa forma, não foi apresentada, nessa nova manifestação da Origem, a necessária apreciação (efetiva, repise-se) das motivações e resultados da avaliação, pela entidade conveniada.

Sendo forçosa, portanto, a **manutenção do item**.

- 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.**
- 2.3. Conclusão 4.6. - Não foi realizada audiência pública antes da publicação do edital, em infringência ao art. 39 da LF 8666/93 c/c art. 7º da LM 16.703/2017.**
- 2.4. Conclusão 4.11. - Destaca-se a impropriedade de as áreas 1 e 2 serem desprovidas de Matrículas, ou seja, não constam no registro do Cartório de Registro de Imóveis, o que pode impactar negativamente no valor do imóvel, bem como afrontar a segurança jurídica de eventual adquirente.**
- 2.5. Conclusão 4.25. - Que a SGM anexe ao processo a resposta da SP Urbanismo quanta às Leis de Operação Urbana Consorciada e aos Projetos de Intervenção Urbana aplicáveis aos imóveis, e consulte a Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente (questões ambientais) e os órgãos municipais competentes sobre a existência de eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros, para que seja factível a previsão contida no item 17.4 do Edital.**
- 2.6. Conclusão 4.28. - Que a SGM apresente as justificativas jurídicas para a inclusão da alienação fiduciária como alternativa para o caso de não apresentação do Termo de Quitação.**

Sobre os itens *supra* alistados (itens 2.2. a 2.6), verifica-se que a Origem não se manifestou, em sua nova resposta (presente à peça 146, “Nota Técnica Complementar”, novamente), a respeito dos apontamentos nele veiculados.

Isso posto, **mantém-se os supracitados itens**.

3. CONCLUSÃO

Do exposto, considerando que na documentação complementar acrescida pela Origem às peças 144/147 não se vislumbram novos elementos ou subsídios que ensejem a modificação da última

conclusão alcançada pela AUDITORIA quanto aos subitens **4.2, 4.5, 4.6, 4.11, 4.25 e 4.28**, **ratificamos** a conclusão exposta à peça 143 sobre esses pontos.

No mais, ainda persistem, na visão da auditoria, os apontamentos acostados na manifestação anterior de peça 143, quais sejam: 4.1, 4.3, 4.4, 4.7, 4.9 e 4.10.

São Paulo, em 17.06.2025.

MATHEUS KLOTZ BUSCH
Auditor de Controle Externo

ADRIANO PINHEIRO B. MENEZES
Supervisor de Controle Externo

De acordo.

ANSELMO FERNANDES RIZANTE
Coordenador de Controle Externo