

TC 001056/2023

Objeto: Acompanhamento do Edital de 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.

Interessados: Secretaria de Governo Municipal, São Paulo Parcerias S.A., Marcelo Augusto Marques, Tarcila Peres Santos, Rogério Ceron de Oliveira, Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias e Rubens Naman Rizek Junior

Relator: Conselheiro Domingos Dissei

Competência: Pleno

SENHOR SECRETÁRIO-GERAL

Trata-se de Acompanhamento do Edital de 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).

A Auditoria elaborou o Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital e concluiu o seguinte (peça 31):

4. CONCLUSÃO

Em vista das análises dos aspectos formais e legais, consideramos que o Edital da Concorrência n.º 003/2023/SGM-SEDP, para a venda conjunta de 3 (três) imóveis contíguos, de titularidade do Município de São Paulo, localizados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, subdistrito de Indianópolis não reúne condições de prosseguimento, em razão da existência de infringências e impropriedades que maculam o certame, a saber:

Infringências / Improriedades:

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

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

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

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

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

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

4.7. Os subitens 3.1.4 e 3.17 do edital ao estabelecerem a celebração do instrumento jurídico de “Acordo de Rescisão” entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária para a rescisão da concessão administrativa de uso não estão de desacordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17590/21. (Subitem 3.7)

4.8. A alteração do procedimento de recolhimento para fins de habilitação às vésperas da abertura do certame, condição relevante para a habilitação das licitantes, deveria ter

ensejado a prorrogação da abertura do certame, tendo em vista o disposto no §4º do art. 21 da LF 8666/93. (Subitem 3.10)

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

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

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

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

4.13.A omissão da proximidade do polo de influência – Metrô – não a incluindo como variável independente no método avaliativo do bem licitado contraria a supremacia do interesse público, bem como o art. 17 da Lei 8666/1993 (Subitem 3.20.3.1).

4.14.Conclui-se pela necessidade premente de elaboração de novo laudo de avaliação, sopesando as recomendações feitas pela presente auditoria, sob pena de atacar frontalmente o interesse público e subsidiariamente o art. 17 da Lei 8.666/1993 (Subitem 3.20.3.2).

4.15.Aponta-se que, no caso do parâmetro Pc – Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação – permanecer equivalente ao de uma edificação não-residencial de padrão simples, demonstrados todos os elementos 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 3.20.4.2)

4.16. Aponta-se a inviabilidade na utilização da tipologia R8-N para a avaliação imobiliária referente às edificações do Hospital Edmundo Vasconcelos, sob o risco de dilapidação patrimonial do erário, em clara afronta à supremacia do interesse público. (Subitem 3.20.4.3)

4.17. Aponta-se que, para o CUB/SP básico (R8-N), o valor correto àquela data base deveria ter sido de R\$ 1.759,98/m² de construção ao invés do CUB/SP de R\$ 1.646,57/m², cumprindo ainda registrar que o último valor publicado pelo SindusCon/SP, qual seja, para a data base de janeiro/2023 é de R\$ 1.912,53/m² de construção (CUB/SP básico). (Subitem 3.20.4.3)

4.18. Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) adotado para a avaliação dos prédios do Hospital, apenas adotando o critério da idade da edificação, sem considerar, portanto, seu estado renovado por reformas, acréscimos e retrofits, sob o risco de redução desmedida do valor de avaliação, em clara afronta à supremacia do interesse público (Subitem 3.20.4.4)

4.19. Aponta-se a possibilidade de subavaliação no valor atribuído às edificações do Complexo Hospitalar, com consequente redução no valor de referência das edificações em até R\$ 175.177.637,19; com o conjunto 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 3.20.4.5)

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

4.21. O valor total dos 3 imóveis (terrenos + benfeitorias / construções), consequentemente o valor de referência da licitação, verificadas todas as impropriedades dos valores atribuídos nos parâmetros da avaliação, pode chegar R\$ 550.389.722,33, reiterando a necessária reedição dos 3 Laudos de Avaliação (Subitem 3.20.5)

4.22. Verifica-se a impropriedade de redução do valor da Área 3 através de FAM – 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 3.20.5)

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 FAM – Fator de Ajuste redutor do valor do imóvel (Subitem 3.20.5).

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 3.20.5).

Recomendações / Questionamentos:

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

4.26. Que a SGM inclua no processo de alienação a ata de reunião realizada em abril que aprovou inicialmente a alienação dos imóveis objeto do certame. (Subitem 3.3.5)

4.27. Que a SGM acrescente no corpo do edital as normas necessárias para a participação de empresa reunidas em consórcio. (Subitem 3.8)

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

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

4.30. Recomenda-se proceder a uma nova avaliação para cada um dos 3 imóveis avaliados, utilizando preferencialmente o georreferenciando, inserindo na regressão linear a variável independente quantitativa “distância ao polo de influência – Metrô – bem como inserindo a distância em cada um dos imóveis utilizados na amostra, de sorte a obter-se o valor final dos imóveis avaliados. (subitem 3.20.3.1)

4.31. Quanto à avaliação apresentada, questiona-se a Secretaria de Governo Municipal quais foram os critérios da escolha de elementos comparativos dentro da amostra de 36 dados, ou seja, por que a exclusão de alguns elementos comparativos em detrimento de outros, de forma diferenciada, em cada um dos 3 Laudos de Avaliação. (subitem 3.20.3.2)

4.32. Recomenda-se a adoção do padrão construtivo (Pc) de edificação nãoresidencial de padrão superior definido pelo Avaliador no Prédio 4 também para os Prédio 1 e Prédio 2 (Pc = 6,371). (subitem 3.20.4.2)

4.33. Recomenda-se a substituição da tipologia caracterizada na avaliação como R8-N pela tipologia CSL-16, para a obtenção do CUB-SP no método avaliativo elaborado, visto todos os pontos levantados. (subitem 3.20.4.3)

4.34. Observando o registro fotográfico, recomenda-se novo Laudo de avaliação para que proceda as retificações necessárias quanto à depreciação das construções, no que tange a atribuição de valores do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), principalmente, nos Prédios 1, 2 e 4, que se encontram em bom estado de conservação para os padrões hospitalares, como se nota claramente nas fotografias. (subitem 3.20.4.4)

Por decisão do Senhor Conselheiro Relator (peça 33), referendada na 3.265ª S.O (peça 53), a licitação foi suspensa com base no Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital.

Este Egrégio Tribunal solicitou o apoio ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP), para a avaliação dos três imóveis

integrantes da licitação em apreço (peça 39). O CRECI-SP apresentou a avaliação nas peças 62 a 64.

A Origem, devidamente oficiada, apresentou manifestação (peças 65/67).

A Auditoria apresentou o Relatório Conclusivo de Acompanhamento de Edital considerando superados os apontamentos 4.8; 4.26 e 4.27 (peça 79).

A AJ apresentou manifestação entendendo serem passíveis de superação os itens 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7, 4.9 e 4.10 (peças 82/83).

A Secretaria de Governo Municipal (peças 99/101) e a SP Parcerias (peça 105) apresentaram manifestações.

A Auditoria apresentou manifestação, concluindo o seguinte (peça 108):

3. CONCLUSÃO

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

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

A Secretaria de Governo Municipal (peças 124/127) e a SP Parcerias (peça 128) apresentaram manifestações.

A Auditoria, apesar de superar o principal ponto relativo à alienação dos imóveis, que é a avaliação, manteve, os apontamentos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, bem como as recomendações 4.25 e 4.28 (peça 143).

A Secretaria de Governo Municipal encaminhou resposta, em complemento às manifestações anteriormente oferecidas, trazendo novos subsídios elaborados pela SP Parcerias, e documentos editais, cujo novo teor, com os ajustes buscou atender os apontamentos técnicos deste Tribunal (peças 143/147).

A Auditoria, embora já tivesse aprovado a última avaliação na peça 143 ("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', conforme consta à fl. 49, peça 143, manifestação da Coordenadoria V"), manteve o item 4.5, que se refere ao laudo avaliação ("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") (peça 150).

A AJ, apresentou manifestação mantendo apenas o item 4.6 (peças 152/153).

O Nobre Conselheiro Relator, entendeu superados os apontamentos remanescentes, com o unânime referendo do E. Plenário dessa Corte, revogando a decisão da peça 33 e autorizando a retomada do certame (peça 154).

A PFM requereu o julgamento pela regularidade do certame (peça 162).

É o relatório.

Trata-se de Acompanhamento do Edital da Concorrência Nacional n.º 003/2023/SGMSEDP, 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).

A Auditoria, no Relatório Preliminar, concluiu que não havia condições de prosseguimento do certame, apontando 24 (vinte e quatro) irregularidades e propondo 10 (dez) recomendações.

Após longa instrução processual, a Auditoria, diante das justificativas da Origem, considerou superadas algumas falhas, mantendo os seguintes apontamentos: apontamentos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, bem como as recomendações 4.25 e 4.28.

Foi submetido ao Plenário desta Corte pelo Conselheiro Domingos Dissei, na 3.370ª S.O, a retomada do certame, uma vez que as justificativas apresentadas pela Origem em relação aos apontamentos remanescentes, quais sejam, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, 4.25 e 4.28, estavam aptas para sua relevação.

Finalizando, em consulta ao Processo SEI n. 6011.2023/0000231-4, informo que no dia **08.07.2025** foi publicado no Diário Oficial o comunicado de republicação do edital com data designada para a abertura em **22.08.2025**.

Diante do exposto, opino pela regularidade do Edital de Concorrência Nacional n.º 003/2023/SGM-SEDP, sem prejuízo, a critério superior, de eventuais medidas cabíveis.

São Paulo, de agosto de 2025.

ADRIANA CASSEB
Assessora de Gabinete I
OAB/SP nº 123.470