

GABINETE DO CONSELHEIRO Domingos Dissei
Excelentíssimo Senhor Conselheiro

Ref.: TC/024593/2024

Representação em face do Edital de Licitação do Leilão 010/SGM-SEDP/2024, cujo objeto é alienação do imóvel municipal situado na Rua Correia Dias, s/n - Distrito da Vila Mariana - Cód. 12 da Lei Municipal nº 17.552/2021

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Representação proposta pelo Sr. Ruy Pereira Camilo Junior em face do Edital de Leilão nº 010/SMG-SEDP/2024, cujo objeto é a alienação do imóvel municipal situado na Rua Correia Dias, s/n - Distrito da Vila Mariana - Cód. 12 da Lei Municipal nº 17.552/2021 (peça 1).

Em análise do histórico processual, observa-se que a Auditoria procedeu à emissão de Relatório Preliminar (peça 06) e, após manifestação prévia da SGM, Relatório Conclusivo (peça 28), do qual se extrai a seguinte conclusão:

3. CONCLUSÃO

Diante da análise realizada, em sede de Relatório Conclusivo, considera-se que a Representação é parcialmente procedente, sendo:

procedente quanto aos pontos analisados no subitem **2.1 (2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3)** e

improcedente quanto aos aspectos analisados nos subitens **2.2, 2.3 e 2.4**.

(fl. 27 da peça 28)

Nesse tocante, após parecer da D. Assessoria Jurídica (peças 30 e 31), o Conselheiro Relator determinou o encaminhamento dos autos à SGM para manifestação sobre os pontos considerados procedentes (peça 32).

Em nova manifestação processual (peças 38 a 41), a Secretaria responsável apresentou suas razões de defesa, cuja análise foi realizada pela Auditoria em sede de Manifestação (peça 45).

Após posicionamento da Procuradoria da Fazenda Municipal (peça 48), foi determinada a intimação da Origem para a apresentação de nova manifestação acerca dos pontos mantidos pela Auditoria.

Em seu turno, a SGM apresentou nova manifestação com novas justificativas e informações (peças 59 a 61).

Por fim, em cumprimento da determinação do Conselheiro Relator (peça 63), passa-se à análise das informações prestadas pela Secretaria de Governo Municipal, limitada à abrangência do objeto representado, em conformidade com a determinação proferida na 2.922ª Sessão Ordinária deste Tribunal¹.

2. ANÁLISE

2.1.1. Da Zona de Uso (LPUOS) gravada no Laudo de Avaliação (subitem 2.1.2 do Relatório Conclusivo)

No que se refere ao ponto, a Auditoria destacou que:

Conforme se extrai do Laudo de Avaliação, tem-se que:

2.3 ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em área definida como Zona de ZEU Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do município de São Paulo. (fl. 4 – doc. SEI nº 064105796 - grifos nossos e no original).

Com o auxílio da ferramenta GeoSampa da PMSP, observa-se que, de fato, à época da avaliação (10.03.2022), a Zona de Uso incidente no local do imóvel era ZEU, conforme comprova a figura 1 a seguir:

[...]

Nessa Zona de Uso (ZEU), antes vigia o coeficiente de aproveitamento máximo de CAMAX = 4,00.

No entanto - como por oportuno coloca o Representante - com o advento da revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (PDE), com a sanção da LM nº 17.975/2023 e, principalmente, com a aprovação da Lei nº 18.177/2024 (LPUOS), que compatibiliza a redação do art. 2º da Lei nº 18.081/2024, passou a vigorar no local do imóvel a Zona de Uso Misto (ZM):

¹ “ACORDAM, ademais, à unanimidade, em determinar a cientificação do presente Acórdão à Secretaria Geral, à Assessoria Jurídica de Controle Externo e à Secretaria de Fiscalização e Controle deste Tribunal, a fim de que se atenham à abrangência do objeto no curso da instrução processual, em observância ao princípio da adstrição, previsto expressamente no artigo 492 do Novo Código de Processo Civil, de aplicação subsidiária no âmbito desta Corte de Contas, cujo teor é o que segue: ‘Art. 492. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado’”.

[...]

Dessa maneira, quando antes o coeficiente de aproveitamento máximo era de CAMÁX = 4,00 para ZEU, passou a vigorar no local do imóvel avaliando o CAMÁX = 2,00 para ZM.

[...]

Sendo assim, com a redução do potencial construtivo, de CAMÁX = 4,00 (ZEU) para CAMÁX = 2,00 (ZM), o imóvel deprecia-se perdendo valor no mercado imobiliário, obviamente devido à redução de seu aproveitamento construtivo e de outros parâmetros urbanísticos.

Portanto, como o Laudo de Avaliação está desatualizado, inclusive com relação ao zoneamento vigente, assim, esse deverá ser reeditado, pois, com essa necessária correção, principalmente, nos elementos comparativos da pesquisa imobiliária, isso afetará o valor do imóvel, certamente para um valor “a menor” no resultado final a ser obtido por uma nova e necessária Regressão Linear a ser realizada por meio da inferência estatística.

(fls. 10/12 da peça 28)

Defesa da Origem (peça 60, fl. 02)

i. Da Zona de Uso (LPUOS) gravada no Laudo de Avaliação (Apontamento 2.1.2):

A Auditoria do E. TCM apontou que a resposta apresentada pela SGM/SEDP corrobora com o apontamento da Auditoria, ratificando-se, portanto, o apontamento. Destacou-se que o ponto é passível de superação com a republicação da licitação com novo Laudo de Avaliação. Conforme previsto no art. 22, § 5º, da Lei Autorizativa, as avaliações imobiliárias para alienação dos imóveis são válidas por até três anos.

Considerando que o laudo de avaliação em análise é datado de 10 de março de 2022, contratamos nova avaliação imobiliária. O novo laudo, executado pela empresa Awa Serviços de Engenharia Ltda. (CNPJ: 30.521.719/0001-39), sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP, em 06 de maio de 2025, considerou o zoneamento vigente, corretamente identificado como Zona Mista (ZM), conforme a legislação urbanística atualizada. O laudo foi acostado no encaminhamento SPP/PROJETOS/IMÓVEIS nº 128506760, no processo SEI nº 6011.2025/0000914-2, o mesmo será encaminhado à SEGES/CGPATRI para validação.

Análise da Coordenadoria

Em verificação do processo SEI nº 6011.2025/0000914-2, observa-se que a Administração procedeu à realização de novo Laudo de Avaliação (doc. 128506918), no qual considerou o

correto enquadramento do imóvel nos termos da legislação urbanística vigente (fls. 2 e 3 do doc. SEI mencionado).

Por conseguinte, entende-se pela **superação** do ponto, uma vez que realizada nova avaliação do imóvel de acordo com a legislação urbanística vigente.

2.1.2. Da topografia existente no terreno e a gravada no Laudo de Avaliação (subitem 2.1.3 do Relatório Conclusivo)

No que se refere ao ponto, a Auditoria destacou que:

Preliminarmente, por meio de nova consulta à ferramenta GeoSampa da PMSP, é possível visualizar e transcrever as curvas de nível que afetam a topografia original do terreno, as quais permitirão calcular a declividade do terreno, segundo os cálculos a seguir:

[...]

Do desnível existente no terreno (imóvel avaliando):

A partir da figura acima (GeoSampa), extraem-se desse levantamento planialtimétrico as elevações aproximadas a partir das curvas de nível:

- Junto à Rua Artur Saboia: +793m

- Junto à Avenida Armando Ferrentini: +760m

Portanto, o desnível existente é de aproximadamente 33m ($= 793 - 760$), em declive a partir da Rua Artur Saboia, para quem está posicionado defronte ao imóvel, a partir da confluência com a R. Correia Dias.

Das dimensões do terreno (imóvel avaliando):

A partir do Croqui Patrimonial (fls. 17/19 da peça 2 - Anexo A2 do Edital), extraem-se as dimensões aproximadas do terreno (imóvel avaliando), quais sejam:

- Testada junto à Rua Artur Saboia: 16,38m

- Testada junto à Avenida Armando Ferrentini: 14,98m

Portanto, a testada ou frente média do terreno é de 15,68m ($= 16,38 + 14,98$)

2

Tendo em vista que a área do terreno é de 1.460,16m², a profundidade equivalente do terreno é de 93,12m ($= 1.460,16\text{m}^2 \div 15,68\text{m}$). Com isso, torna-se possível calcular a declividade média do terreno:

- Declividade aproximada: $33\text{m} \div 93,12\text{m} = 0,35438$, ou melhor, 35,4%.

Portanto, a topografia original do terreno trata de um declive bastante acentuado a partir da R. Artur Saboia ou um aclave acentuado pelo lado oposto, ou seja, pela Avenida Armando Ferrentini.

Posto isso, cumpre observar a definição da variável independente (V2), adotada na Regressão Linear por Inferência Estatística no Laudo de Avaliação, qual seja:

V2 = Topografia do terreno (un.) = variável código alocado em un.

Definição: Situação conforme sua topografia.

Variação Amostral: 3- Plano. / 2- Declive / 1- Aclave.

(fl. 9 – doc. SEI nº 064105796 - grifos nossos).

Assim, após proceder à Regressão Linear com os elementos comparativos, feitos os testes estatísticos, etc. obtém-se a equação de regressão e adota-se o modelo que melhor explica o conjunto de dados amostrais para a situação do imóvel avaliando.

Ocorre que, o Avaliador, ao substituir os valores dos atributos de entrada na “função estimativa”, cometeu um aparente equívoco que macula todo o resultado obtido no Laudo de Avaliação:

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

ÁREA DO TERRENO	1.460,16 M ²
TOPOGRAFIA DO TERRENO	1 – PLANO
INDICE FISCAL	R\$ 967,00

(fl. 13 – doc. SEI nº 064105796 - grifos nossos).

Tal procedimento foi equivocados, pois fez com que a curva de regressão ajustasse o Valor Unitário do Terreno (R\$/m²) - dado pela variável dependente V3 (fl. 9 – doc. SEI nº 064105796) - para um “terreno plano”, ou seja, numa condição muito mais valorizante do que aquela de fato existente que, na realidade, possui declive e/ou aclave acentuado na ordem de 35,4%.

Portanto, o valor obtido no Laudo de Avaliação está maculado pela incorreta inserção do atributo de entrada “topografia do terreno” pela variável independente de código alocado (V2), como se “plano” o fosse. Assim, o Laudo de Avaliação deve ser refeito, por não refletir a realidade.

(fls. 12/15 da peça 28)

Defesa da Origem (peça 60, fl. 02)

ii. Da topografia existente no terreno e a gravada no Laudo de Avaliação (Apontamento 2.1.3):

A Auditoria do E. TCM conclui que os argumentos apresentados pela SGM/SEDP não adentram no mérito, ratificando-se, portanto, o apontamento de Auditoria. Condição-se a superação do apontamento à republicação da licitação com novo Laudo de Avaliação. O novo laudo, executado pela empresa Awa Serviços de Engenharia Ltda. (CNPJ: 30.521.719/0001-39), sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP, em 06 de maio de 2025, considerou a topografia do terreno com acríve para o fundo acima de 20%, atendendo a sugestão do E. TCM. O laudo foi acostado no encaminhamento SPP/PROJETOS/IMÓVEIS nº 128506760, no processo SEI nº 6011.2025/0000914-2, o mesmo será encaminhado à SEGES/CGPATRI para validação.

Análise da Coordenadoria

Em verificação do processo SEI nº 6011.2025/0000914-2, observa-se que a Administração procedeu à realização de novo Laudo de Avaliação (doc. 128506918), no qual considerou a correta topografia do terreno, nos termos da análise realizada pela Auditoria (fls. 3, 23 e 44 do referido doc. SEI).

Por conseguinte, entende-se pela **superação** do ponto.

3. CONCLUSÃO

À luz da análise realizada, entende-se pela **superação** dos apontamentos analisados no subitem **2.1.1 e 2.1.2** da presente Manifestação (subitens **2.1.2 e 2.1.3** do Relatório Conclusivo).

Ademais, após as alterações realizadas pela Administração e a consequente elaboração de novo Laudo de Avaliação, verifica-se a redução no preço mínimo de venda do imóvel de R\$ 19.008.079,89 para R\$ 7.070.000,00.

4. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DA RESPONSABILIZAÇÃO

Considerando que a Origem procedeu à realização de novo procedimento administrativo para a correta avaliação do imóvel, entende-se pela inviabilidade da análise de elementos de responsabilização neste momento processual.

É o que submetemos à elevada apreciação de Vossa Excelência.

São Paulo, em 03/09/2025

DAVID CARVALHO SANTANA
Auditor de Controle Externo

PEDRO LUIS DE VASCONCELOS OLIVEIRA
Supervisor de Controle Externo

CARLOS RICHELLE SOARES DA SILVA
Coordenador Chefe