

**GABINETE DO CONSELHEIRO Domingos Dissei**  
**Excelentíssimo Senhor Conselheiro**

**Ref.: TC/024594/2024**

**Representação em face do Edital de Licitação do Leilão 008/SGM-SEDP/2024, cujo objeto é alienação do imóvel municipal situado na Alameda Jaú, nº 761, Distrito de Jardim Paulista - cód. 11 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 008/SMG-SEDP/2024 (SEI nº 6011.2021/0001652-4), cujo objeto é a venda do imóvel localizado na Alameda Jaú, 761, distrito de Jardim Paulista (peça 02 e 03).

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, m sede de Relatório Conclusivo, considera-se que a Representação é parcialmente procedente, sendo:

procedente em relação aos subitens 2.1.1 e 2.1.3 (equívocos na elaboração do laudo, que conduzem à sua sobreavaliação) e

improcedente em relação ao subitem 2.1.2 e quanto aos aspectos analisados nos subitens 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

(fl. 30 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), em que foi dado como superado o item 2.1.1.

Após posicionamento 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 Tribunal<sup>1</sup>.

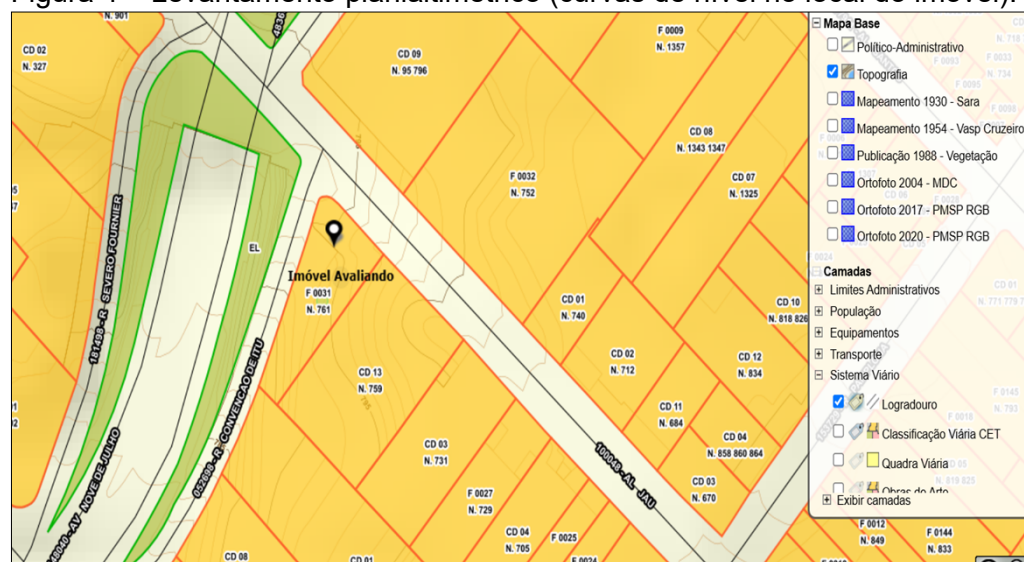
## 2. ANÁLISE

### 2.1.1. 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:

Figura 4 – Levantamento planialtimétrico (curvas de nível no local do imóvel).



Fonte: GeoSampa.

<sup>1</sup> "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'".

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 Al. Jaú: +797m

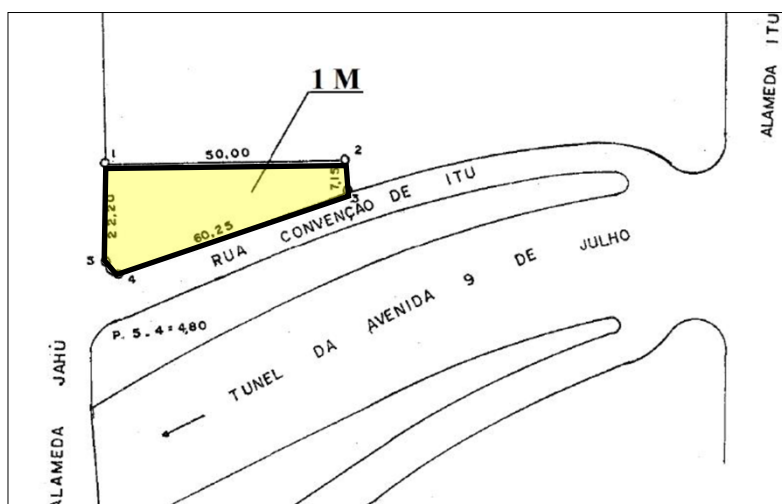
- Junto aos fundos do imóvel, pela Rua Convenção de Itu: +791m

Portanto, o desnível existente é de aproximadamente 6m (= 797 - 791), em declive a partir da Alameda Jaú.

Das dimensões do terreno (imóvel avaliando):

A partir do Croqui Patrimonial (fl. 19 da peça 2 - Anexo A2 do Edital), extraem-se as dimensões do terreno (imóvel avaliando), em formato trapezoidal, quais sejam:

Figura 5 – Croqui patrimonial.



Fonte: Anexo A2 do Edital.

Desse croqui, extrai-se que a profundidade equivalente do terreno é de 50m. Com isso, a declividade aproximada é de:  $6m \div 50,00m = 0,12$ , ou melhor, 12%.

Portanto, a topografia original do terreno trata de um declive a partir da Alameda Jaú em direção aos fundos do imóvel.

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- Active.

(fl. 9 – doc. SEI nº 114884456 - grifos nossos e no original).

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 relevante equívoco que macula todo o resultado obtido no Laudo de Avaliação:

Tabela 13 – Atributos de entrada do imóvel avaliando.

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| ÁREA DO TERRENO       | 900,00 M <sup>2</sup> |
| TOPOGRAFIA DO TERRENO | 1 – PLANO             |
| INDICE FISCAL         | R\$ 2.843,00          |

(fl. 13 – doc. SEI nº 114884456 - grifos nossos e no original).

Tal procedimento foi equivocado, pois fez com que a curva de regressão ajustasse o Valor Unitário do Terreno (R\$/m<sup>2</sup>) - dado pela variável dependente V3 (fl. 9 – doc. SEI nº 114884456) - para um “terreno plano”, ou seja, numa condição mais valorizante do que aquela de fato existente que, na realidade, possui declive na ordem de 12% a partir da alameda Jaú.

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.

#### Conclusão – item 2.1

Por fim, tendo em vista que o Laudo de Avaliação impugnado apresenta várias incongruências, considera-se procedente em relação aos subitens 2.1.1 e 2.1.3 (equívocos na elaboração do laudo, que conduzem à sua sobreavaliação) e improcedente em relação ao subitem 2.1.2 (Zona de Uso (LPUOS)), notando-se, especialmente, que os equívocos quanto à topografia conduzem à sobreavaliação do imóvel, como alegado pelo Representante neste quesito, em prejuízo à adequada condução do certame.

(fls. 13/19 da peça 28)

#### Defesa da Origem (peça 60, fl. 02)

[...]

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

Condicionou-se a superação do apontamento à republicação da licitação com novo Laudo de Avaliação. O novo laudo, executado pela empresa Galache Engenharia Ltda (CNPJ 02.358.652/0001-28), sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP, em 09 de junho de 2025, considerou a topografia do terreno como em declive para o fundo, mas justificou a não inclusão dessa variável no modelo matemático por ausência de significância estatística. O laudo foi acostado no encaminhamento SPP/PROJETOS/IMÓVEIS nº 128506412, no processo SEI nº 6011.2025/0001137-6, o mesmo será encaminhado à SEGES/CGPATRI para validação.

Ante a justificativa técnica do avaliador para a não inclusão da variável topografia no modelo matemático por ausência de significância estatística frisa-se que o trabalho de análise, ponderação, seleção e arbítrio estão sob responsabilidade técnica do avaliador responsável pelo laudo, o qual assina e se compromete pelas decisões técnicas tomadas. Entrar na minúcia dos dados considerados na avaliação na tentativa de classificar a assertividade da zona de arbítrio do técnico avaliador em nada é efetivo posto que são definições que não poderão ser imputadas ao laudo à revelia do avaliador responsável, a quem é resguardado a análise, ponderação, seleção e arbítrio conforme NBR 14.653.

Conclusão:

Entende-se que, o novo laudo de avaliação elaborado por empresa sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP atendeu o apontamento a ser superado, garantindo a contínua busca pela segurança jurídica e pela transparência no processo licitatório, além de assegurar a conformidade com as melhores prática e diretrizes estabelecidas pelos órgãos de controle.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

#### Análise da Coordenadoria

Após a consulta ao documento indicado pela SGM (encaminhamento SPP/PROJETOS/IMÓVEIS nº 128506412, no processo SEI nº 6011.2025/0001137-6), constatou-se que o processo indicado trata de imóvel diferente do objeto da presente Representação.

A representação aborda o Edital de Leilão nº 008/SMG-SEDP/2024 (SEI nº 6011.2021/0001652-4), cujo objeto é a alienação do imóvel localizado na Alameda Jaú, 761, distrito de Jardim Paulista.

Por sua vez, **o documento indicado como Laudo de Avaliação pela origem, trata de imóvel localizado na Avenida Hugo Beolchi, 555.**

Logo, sendo inviável a verificação das informações prestadas pela Origem, entende-se pela **ratificação** o apontamento de Auditoria nos termos da conclusão alcançada na Manifestação acostada à peça 45.

### **3. CONCLUSÃO**

À luz da análise realizada em sede de Manifestação, entende-se **ratificação** do apontamento analisado no subitem **2.1.2** (subitem **2.1.3** do Relatório Conclusivo), porque o documento indicado como Laudo de Avaliação pelo órgão de origem no presente momento processual trata de imóvel distinto (localizado na Avenida Hugo Beolchi, 555) daquele a que se referem estes autos (localizado na Alameda Jaú, 761), o que impossibilita novas análises.

Reitera-se a possibilidade de superação mediante a republicação do procedimento com novo Laudo de Avaliação sem irregularidades, conforme conclusão alcançada na Manifestação acostada à peça 45.

De acordo com a última informação constante do doc. SEI 116619960, o certame ainda se encontra suspenso.

### **4. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DA RESPONSABILIZAÇÃO**

Considerando que a Origem informa a realização de procedimento para a elaboração de novo Laudo de Avaliação do imóvel, entende-se pela inviabilidade, neste momento processual, da análise de elementos de responsabilização.

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**