

TC/024593/2024

Objeto: 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

Interessados: Secretaria do Governo Municipal (*), Ruy Pereira Camilo Junior, Amanda Aparecida Volpini Lourenço da Silva

Relator: Domingos Dissei

Competência: PLENO

PARECER

Senhor Secretário-Geral

Trata-se de **Representação** interposta pelo Sr. Ruy Pereira Camilo Junior em face do **Edital de Leilão nº 010/SMG-SEDP/2024**¹, 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)².

O representante, em síntese, alega que o Edital apresenta as seguintes irregularidades: 1) sobreavaliação do imóvel a ser leiloado; 2) imposição de realização de vistoria com exagerada antecedência ao início do leilão e de modo a prejudicar o exercício do direito de impugnação ao Edital; 3) falta de razoabilidade para a opção do pregão presencial. Diante disso, solicita a suspensão do certame e a retificação do Edital (peça 1, fls. 1).

¹ SEI nº: 6011.2021/0001653-2.

² Representação autuada em 17.12.2024.

A data de abertura do certame estava prevista para o dia 20.12.2024.

Diante da exiguidade temporal, o Conselheiro Relator determinou a análise e manifestação da Subsecretaria de Controle Externo (SCE) acerca da presente Representação (peça 5).

A SCE em seu Relatório Preliminar de Representação, diante da complexidade técnica da matéria em análise, propôs que a Secretaria do Governo Municipal (SGM) seja oficiada para se manifestar sobre a Representação, e o adiamento do prosseguimento do certame até a manifestação desta Corte de Contas, bem como a possibilidade de nova avaliação técnica do valor de mercado do imóvel a ser alienado (peça 6, fls. 2).

Devidamente oficiada³a SGM apresentou Manifestação Prévia (peças 18/19), o qual foi analisada pela SCE em seu Relatório Conclusivo, que considerou a Representação procedente quanto ao subitem 2.1 (2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3) e improcedente os subitens 2.2, 2.3 e 2.4 (peça 28, fls. 27).

A Assessoria Jurídica opinou pelo conhecimento da Representação, e pela procedência parcial do item 2.1 (peça 30, fls. 4). Por fim, sugeriu a oitiva da Origem para ciência e manifestação do Relatório Conclusivo da SCE, de modo a assegurar o contraditório e a ampla defesa (peça 31).

Devidamente oficiada⁴, a SGM apresentou sua resposta (peças 38/41), a qual foi analisada pela SCE, que concluiu (peça 45, fls. 9)

3. CONCLUSÃO

³ Ofícios SSG 17949/2024, 17950/2024, 12053/2025 (Secretário e Leiloeira SGM, peças 8/9 e 15).

⁴ Ofício SSG 13047/2025 (Secretário SGM, peça 33).

*À luz da análise realizada em sede de Manifestação, entende-se pela **superação** do apontamento analisado no subitem 2.1.1 do Relatório Conclusivo e pela **ratificação** dos apontamentos analisados nos subitens 2.1.2 e 2.1.3 do Relatório Conclusivo.*

*No que se refere aos apontamentos tratados nos subitens 2.1.2 e 2.1.3 do Relatório Conclusivo, destaca-se a **possibilidade de superação mediante a republicação do procedimento com novo Laudo de Avaliação sem irregularidades.***

De acordo com a última informação constante do Doc. SEI nº 116619653, o certame ainda se encontra suspenso.

A Procuradoria da Fazenda Municipal (PFM), em consideração que o certame se encontra suspenso, requereu a intimação da SGM acerca do Relatório retro (peça 48).

Devidamente oficiada⁵ a SGM apresentou resposta (peças 59/61), a qual foi analisada pela SCE (peça 65, fls. 6):

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.

Devidamente oficiada a SGM à luz das conclusões da SCE solicitou que o processo de alienação do imóvel seja retomado (peças 70/71).

⁵ Ofício SSG 15877/2025 (Secretário SGM, peça 50).

A PFM acompanhou a SCE no sentido de que todos os questionamentos são improcedentes ou restaram superados/prejudicados, dessa forma, que a Representação seja julgada improcedente (peça 75).

Nesse momento processual, conforme determinação do Conselheiro Relator, vieram os autos a esta Secretaria Geral para manifestação (peça 76).

É o relatório.

Trata-se de **Representação** interposta 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)⁶.

Preliminarmente, em relação a admissibilidade da Representação, ainda que não tenha sido apresentado prova da cidadania ou do exercício da advocacia do representante, mediante a juntada à inicial de cópia do título de eleitor ou da inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil, conforme determina o art. 55, §1º do Regimento Interno desta Corte de Contas (RITCMSP)⁷, entendo que, nos termos do art. 56, § 2º, RITCMSP⁸, em nome do direito de petição (artigo 5º, XXXIV, “a” da Constituição Federal de 1988⁹) e do adiantar da instrução processual, conheço dos fatos narrados para avaliação.

Passo à sucinta análise dos apontamentos analisados pela SCE.

⁶ Representação autuada em 17.12.2024.

⁷ **Art. 55** - A representação ou denúncia sobre matérias de competência do Tribunal deverá preencher os seguintes requisitos:
§ 1º - Em se tratando de representação ou denúncia formulada por cidadão, é indispensável a prova de cidadania, mediante a juntada à inicial de cópia do título de eleitor ou documento que a ele corresponda.

⁸ **Art. 56** - A petição inicial será dirigida ao Presidente, que determinará a sua autuação, sendo encaminhada, em seguida, à apreciação do Conselheiro Relator.

§ 2º - O Conselheiro Relator poderá determinar o suprimento de pressupostos processuais e o saneamento de outros vícios processuais, concedendo ao requerente ou à parte a oportunidade para, se possível, corrigir o vício, antes de decidir pelo arquivamento dos autos.

⁹ **Art. 5º, CF/88:**

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

2.1. Da alegada sobreavaliação do imóvel

Devido a sua complexidade a SCE ao analisar o **item 2.1** (peça 28, fls. 2) o subdividiu em 3 tópicos: **2.1.1.** Da atualização do valor da avaliação por índice econômico (IPCA), devido à extemporaneidade do Laudo de Avaliação; **2.1.2.** Da Zona de Uso (LPUOS) gravada no Laudo de Avaliação e; **2.1.3.** Da topografia existente no terreno e a gravada no Laudo de Avaliação.

A SCE em seu Relatório Conclusivo em relação ao item **2.1** (peça 28, fls.2/15) fez as seguintes observações:

2.1. Da alegada sobreavaliação do imóvel

[...]

2.1.1. Da atualização do valor da avaliação por índice econômico (IPCA), devido à extemporaneidade do Laudo de Avaliação

[...]

Assim, infere-se que o valor atualizado via índice econômico (IPCA) certamente não corresponde ao atual Valor de Mercado, porque o comportamento do mercado imobiliário não pode ser confundido com índices inflacionários. São realidades distintas, dependem de fatores diferentes. Do exposto, conquanto seja forçoso reconhecer a imperatividade do diploma legal para fins de análise de estrita legalidade, destaca-se ser necessário, para o pleno atendimento às Normas Técnicas, o refazimento e/ou atualização das informações na coleta de dados (pesquisa imobiliária), consultando diretamente as fontes de informação, para que isso reflita, como resultado final, o atual e real Valor de Mercado do imóvel, tal como observado no presente caso.

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

[...]

*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.*

2.1.3. Da topografia existente no terreno e a gravada no Laudo de Avaliação

[...]

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 o **procedente** ponto representado, notando-se, especialmente, que os equívocos quanto à topografia e ao zoneamento conduzem à sobreavaliação do imóvel, como alegado pelo Representante neste quesito, em prejuízo à adequada condução do certame.*

Após analisar a nova defesa da SGM (peças 38/41), a SCE assim se posicionou (peça 45, fls. 2, 9):

3. CONCLUSÃO

*À luz da análise realizada em sede de Manifestação, entende-se pela **superação** do apontamento analisado no subitem **2.1.1** do Relatório Conclusivo e pela **ratificação** dos apontamentos analisados nos subitens **2.1.2** e **2.1.3** do Relatório Conclusivo.*

*No que se refere aos apontamentos tratados nos subitens **2.1.2** e **2.1.3** do Relatório Conclusivo, destaca-se a **possibilidade de superação mediante a republicação do procedimento com novo Laudo de Avaliação sem irregularidades.***

De acordo com a última informação constante do Doc. SEI nº 116619653, o certame ainda se encontra suspenso.

Novamente a SGM apresentou novos esclarecimentos (peças 59/61) os quais foram analisados pela SCE que assim se manifestou (peça 65, fls. 3/6):

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

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)

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

2.2. Alegada ausência de matrícula, que impediria a transferência plena dos direitos de propriedade do imóvel

Para a SCE o Edital nº 010/SGM-SEDP/2024 prevê expressamente a transferência do ônus relativo à regularização da situação registral do imóvel, não omite nenhum aspecto relacionado à situação cadastral do imóvel e a conduta do Município possui fundamento legal válido, de acordo com os artigos 19 e 23 da Lei Municipal nº 17.522/2021¹⁰. Dessa forma, a SCE entendeu pela improcedência do item (peça 28, fls. 20/21).

2.3. Alegada falta de razoabilidade e proporcionalidade no tempo disponibilizado para visita de avaliação presencial no imóvel

O representante alega que a sobreposição dos prazos para impugnação do Edital e visitação ao imóvel compromete a regularidade do certame.

O Edital foi publicado em 26.11.2024 e a data do Leilão foi marcada para o dia 20.12. 2024. O prazo limítrofe para impugnação de 3 dias úteis anteriores a abertura do certame decorre do art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021¹¹. E o prazo de visitação ao imóvel a ser leiloadado foi definido discricionariamente pela Prefeitura, contando mais de 3 semanas. Com isso, não há norma legal determinando que “o prazo para visitação presencial deve

¹⁰ **Art. 19.** Ficam desafetados e incorporados na classe de bens dominiais os imóveis descritos no Anexo III desta Lei, bem como autorizado o Poder Executivo a promover as suas desestatizações, no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD, observadas as modalidades previstas no art. 4º da Lei nº 16.703, de 4 de outubro de 2017.

Art. 23. A transmissão de propriedade dos imóveis objeto desta Lei poderá ser efetivada independentemente de sua regular situação registral, devendo tal informação constar do edital.

§ 1º 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.

[...]

§ 3º A alienação de bens públicos imóveis será processada preferencialmente pelo formato ad corpus, no estado em que se encontram, sendo meramente enunciativas as referências feitas no Edital às dimensões do Imóvel (Incluído pela Lei nº 17.735/2022).

¹¹ **Art. 164.** Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame. **Parágrafo único.** A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

encerrar-se em momento anterior ao término do prazo para impugnação do edital”. Dessa forma, a SCE considerou improcedente o ponto (peça 28, fls. 23).

2.4. Alegada falta de razoabilidade para a opção de pregão presencial – art. 31, §2º da lei nº 14.133/21

O representante argumenta que se deveria preferir a modalidade eletrônica diante da importância do objeto licitado e do valor orçado, por proporcionar uma maior participação de interessados, até porque o tipo de licitação escolhido foi o de maior preço. A preferência pelo presencial enseja justificativa técnica e fática plausível, não sendo caso (peça 1, fls. 21/25).

A SCE considerou improcedente o ponto em face da existência de justificativa técnica nos termos exigidos pelo inciso IV do §2º do artigo 31 da Lei Federal 14.133/2021¹², conforme nota técnica (doc. 099439170) (peça 28, fls. 26).

Recapitulando o entendimento da SCE, após analisar as justificativas da Origem (peças 18/19) em seu Relatório Conclusivo concluiu pela procedência do item 2.1 (2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3) e improcedência dos itens 2.2, 2.3 e 2.4 da Representação (peça 28). Com os novos esclarecimentos da Origem (peças 38/41) houve superação do subitem 2.1.1 (peça 45, fls. 5). A Origem apresentou novas informações (peças 59/61). Com a nova avaliação do imóvel de acordo com a legislação urbanística vigente e a correta topografia do terreno (doc. 128506918) a SCE concluiu que os subitens 2.1.2 e 2.1.3 foram superados,³¹ e, no final, a Auditoria destacou a redução no preço mínimo de venda do imóvel de R\$ 19.008.079,89 para R\$ 7.070.000,00 (peça 65, fls. 6).

¹² **Art. 31.** O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais.

§ 2º O leilão será precedido da divulgação do edital em sítio eletrônico oficial, que conterá:

IV - o sítio da internet e o período em que ocorrerá o leilão, salvo se excepcionalmente for realizado sob a forma presencial por comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;

Cumprе registrar, por fim, que em consulta realizada no Sistema Átomo, SEI nº 6011.2021/0001653-2, em 16.10.2025, consta o Ato do Processo “143804958 - Ata (SEI_ 143346716_At(1).pdf)”, de 03.10.2025¹³ e “143834975 – Encaminhamento”, de 06.10.2025¹⁴.

Diante do exposto, s.m.j., conheço da presente Representação, e no mérito, acompanho os Órgãos Técnicos, e opino pela improcedência dos itens 2.2, 2.3 e 2.4 do Relatório da Auditoria, e a perda do objeto do item 2.1., em decorrência da sua superação.

É o meu parecer que submeto à consideração de Vossa Senhoria.

São Paulo, 17 de outubro de 2025.

Mariana Uyeda Ogawa

¹³ **PROCESSO 6071.2019/0000141-5**

Ata SGM/SEDP Nº 143346716

1. Data, Hora e Local

Realizada de forma virtual, utilizando a ferramenta Teams, no dia 26 de setembro de 2025, às 11:00, na capital do Estado de São Paulo.

[...]

4.2 Edital de Leilão de Imóveis

Na sequência, a Sra. Stella Coimbra apresentou a proposta para a publicação do edital final para leilão da alienação de imóveis constantes do Plano Municipal de Desestatização, autorizados pela Lei nº 17.552/2021, sendo eles: o imóvel municipal localizado na Avenida Hugo Beolchi nº 555, Jabaquara (Cód. 03) e o imóvel municipal localizado na Rua Correia Dias S/N, Vila Mariana (Cód. 12).

Aberta a votação, ficou **APROVADA** a publicação do edital para alienação dos imóveis, com prazo e data a serem definidos pela Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias em conjunto com a Secretaria de Governo.

[...]

5. Encerramento

Nada mais a tratar, foi encerrada a reunião e lavrada Ata, aprovada e assinada pelos membros do Conselho e composta dos seguintes anexos:

- Apresentação Edital de Leilão de Imóveis (143365173/143365356);

¹⁴ **À**

CGPATRI

Informamos que foram adicionados ao processo os Laudos de Avaliação do **imóvel municipal localizado na Rua Correia Dias, s/n - Distrito da Vila Mariana** (143833803), folha síntese (143834048) e ART (143834203).

Solicitamos a validação da avaliação imobiliária realizada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para que seja dada a continuidade do processo de alienação do imóvel, conforme rito previsto nos Decretos Municipais nº 62.100/2022 e nº 59.658/2020.

- Apresentação Aditivo do Contrato nº 416/SME/2022 (143365697); e

- Minuta de Resolução CMDP para regulamentação da Sondagem de Mercado (143365910).

Assessora de Gabinete I

OAB/SP nº 165.914