

ETCM/024594/2024

TC/024594/2024

Objeto: 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

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 apresentada pelo Sr. Ruy Pereira Camilo Junior em face do Edital de Leilão nº 008/SMG-SEDP/2024, cujo objeto é a alienação do imóvel localizado na Alameda Jaú, nº 761, distrito de Jardim Paulista.

Em suma, insurgiu-se o Representante contra a sobreavaliação do imóvel; a ausência de matrícula, impedindo a transferência plena dos direitos de propriedade do imóvel; supostos vícios na transcrição que impediriam a abertura de matrícula; a falta de razoabilidade e proporcionalidade no tempo disponibilizado para visita de avaliação presencial no imóvel; e a falta de razoabilidade para a opção de pregão presencial; requerendo, assim, a suspensão da licitação até o julgamento da Representação, com a retificação dos pontos impugnados.

Em sede de Relatório Preliminar (peça 06), a Auditoria propôs que a Origem fosse oficiada para que apresentasse seu posicionamento quanto aos pontos da Representação interposta, adiando o prosseguimento do certame até que houvesse manifestação desta Corte, bem como para que realizasse nova avaliação técnica do valor de

mercado do imóvel a ser alienado, considerando a proximidade do esgotamento do prazo de validade do laudo utilizado no presente certame.

Devidamente oficiada (peças 08 a 10), a Origem prestou seus esclarecimentos quanto aos pontos impugnados, comunicando, ademais, a suspensão do certame (peças 13, 18 e 19).

Diante do acrescido, elaborou a Auditoria Relatório Conclusivo (peça 28), no qual concluiu pela parcial procedência da Representação, sendo procedentes os itens 2.1.1¹ e 2.1.3², e improcedentes os itens 2.1.2³, 2.2⁴, 2.3⁵, 2.4⁶ e 2.5⁷.

A AJ opinou pelo conhecimento da Representação, eis que preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos no art. 55 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas e, quanto ao mérito, acompanhou a conclusão da Auditoria pela procedência parcial da presente Representação (peças 30 e 31).

Regularmente oficiada/intimada (peças 33 a 36), a Origem ofertou resposta encartada às peças 38 a 41, enquanto a Sra. Amanda Aparecida Volpini Lourenço da Silva (na qualidade de Leiloeira da Secretaria de Governo Municipal à época) deixou transcorrer *in albis* o prazo para se manifestar.

Por sua vez, a Auditoria manifestou-se pela superação do item 2.1.1 e pela possibilidade de superação do item 2.1.3, condicionada à republicação do procedimento com novo Laudo de Avaliação sem irregularidades (peça 45).

¹ Da atualização do valor da avaliação por índice econômico (IPCA), devido à extemporaneidade do Laudo de Avaliação

² Da topografia existente no terreno e a gravada no Laudo de Avaliação

³ Da Zona de Uso (LPUOS) gravada no Laudo de Avaliação

⁴ Da alegada ausência de matrícula como fato impeditivo da transferência plena dos direitos de propriedade do imóvel

⁵ Dos supostos vícios na transcrição que impediriam a abertura de matrícula

⁶ Da alegada falta de razoabilidade e proporcionalidade no tempo disponibilizado para visita de avaliação presencial no imóvel

⁷ Alegada falta de razoabilidade para a opção de pregão presencial – art. 31, §2º da lei nº 14.133/21

Em atendimento ao pleiteado pela PFM (peça 48), expediu-se novo ofício à Origem (peças 50 e 51), que consignou sua resposta às peças 59 a 61.

Em análise ao noticiado, ratificou a Auditoria o item 2.1.3, visto que o documento indicado como Laudo de Avaliação pela Pasta se tratava de imóvel distinto daquele a que se referem estes autos, informando, ademais, que o certame ainda se encontrava suspenso (peça 65).

À luz do novo pronunciamento da Origem às peças 70 a 73, novamente oficiada às peças 67 e 68, entendeu a Auditoria pela superação do item 2.1.3, ressaltando que após as alterações realizadas pela Administração e a consequente elaboração de novo Laudo de Avaliação, houve redução no preço mínimo de venda do imóvel de R\$ 22.313.832,91 para R\$ 16.000.000,00 (peça 77).

Por fim, a PFM requereu que a Representação fosse julgada prejudicada, ante a perda do seu objeto processual (peça 80).

É o relatório.

Inicialmente, destaco que a Representação *sub examine* preenche os requisitos de admissibilidade previstos nos termos dos arts. 54 e 55 do Regimento Interno, bem como do art. 31 da Lei Orgânica, ambos deste E. Tribunal de Contas, razão pela qual merece ser conhecida.

Com relação ao mérito, insurgiu-se o Representante, basicamente, contra a sobreavaliação do imóvel (itens 2.1.1 a 2.1.3); a ausência de matrícula, impedindo a transferência plena dos direitos de propriedade do imóvel (item 2.2); supostos vícios na transcrição que impediriam a abertura de matrícula (item 2.3); a falta de razoabilidade e proporcionalidade no tempo disponibilizado para visita de avaliação presencial no imóvel (item 2.4); e a falta de razoabilidade para a opção de pregão presencial (item 2.5).

Em que pese o entendimento esposado pelas áreas técnicas pela superação dos itens 2.1.1 e 2.1.3, e pela improcedência dos itens 2.1.2, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5 do Relatório Conclusivo, sobreleva-se fato posterior às suas últimas manifestações de que houve o encerramento do processo administrativo 6011.2021/0001652-4, vinculado ao Edital de Leilão nº 008/SMG-SEDP/2024, em virtude da transferência do imóvel em questão, que se encontrava relacionado como de Desestatização Autorizada (código 11 do Anexo III da Lei Municipal nº 17.552/2021), ao Fundo Previdenciário (FUNPREV) para aporte no Fundo de Investimento Imobiliário para Política Pública (FIIPP) por meio do Decreto Municipal nº 64.169/2025, sendo encaminhados os autos ao Instituto de Previdência Municipal (IPREM) (Doc SEI 144095763).

Conforme preconizado no §2º do art. 2º do normativo retromencionado, todos os imóveis aportados ao FIIPP passarão a integrar seu patrimônio, podendo ser objeto de construção e/ou reforma, visando a alienação ou locação, preferencialmente para o Município de São Paulo.

Sendo assim, diante da destinação do imóvel localizado na Alameda Jaú, nº 761, ao FUNPREV, conforme se infere do Anexo Único do Decreto Municipal nº 64.169/2025, entendo, s.m.j., que houve a perda superveniente do objeto em relação aos pontos impugnados na Representação.

Pelo exposto, opino pelo conhecimento da Representação e, quanto ao mérito, entendo que a mesma restou prejudicada pela perda superveniente do objeto.

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

⁸ Art. 2º O Executivo transferirá imóveis dominicais em seu poder, bem como outros imóveis produto de desapropriação ou arrecadação ao FUNPREV, para aporte ao FIIPP ou a outros Fundos de Investimento Imobiliários – FIIs, estruturados por iniciativa do IPREM, mediante decretos específicos.

(...)

§ 2º Todos os imóveis aportados ao FIIPP passarão a integrar seu patrimônio, podendo ser objeto de construção e/ou reforma, visando a alienação ou locação, preferencialmente para o Município de São Paulo, nos termos do seu regulamento.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

Isabella Kesselring Lima

Assessor de Secretaria I

OAB/SP nº 431.518