



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL

Núcleo de Ofícios

Viaduto do Chá, nº 15, 9º Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002900

Telefone:

Manifestação

AO EXCELENTÍSSIMO CONSELHEIRO VICE-PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SENHOR ROBERTO BRAGUIM

OFÍCIO nº 351/2022/SGM.

Ofício SSG 13027/2022

Processo: TC/007622/2020

Assunto: Acompanhamento – Execução Contratual - Avaliação dos imóveis cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 17.216/19 e outros imóveis municipais.

SENHOR CONSELHEIRO,

Na oportunidade em que cumprimentamos Vossa Excelência, em atenção aos apontamentos contidos no Relatório Conclusivo de Fiscalização (PEÇAS 61 e 68) da Equipe de Fiscalização e Controle desta E. Corte, esta **SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO** vem, com o devido respeito e acatamento, manifestar-se nos termos que seguem:

1. Da síntese do processado

O processo TC 7622/2020 tem por objeto o **acompanhamento da execução do Contrato nº 01/2020-SGM**, firmado pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Governo Municipal, com a Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS) para a prestação de serviços especializados consistentes na **avaliação ao valor de mercado dos imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo, cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 17.216/19 (Plano Municipal de Desestatização)** (contratação realizada no processo SEI n.º [6011.2019/0003128-7](#)).

Da análise preliminar dos elementos que instruem o processo TC/007622/2020, a Equipe de Fiscalização e Controle desta E. Corte elaborou o RELATÓRIO PRELIMINAR DE ACOMPANHAMENTO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (PEÇA 22), apontando fragilidades nos controles desta Origem quanto à execução do Contrato nº 01/2020-SGM.

As falhas constatadas teriam inviabilizado a aferição do cumprimento de cláusulas contratuais e da regularidade da prestação dos serviços, sendo realizados os apontamentos constantes nos itens 4.1 a 4.9 do relatório preliminar:

4. CONCLUSÃO

Foram constadas fragilidades nos controles da Origem quanto à execução do objeto do Contrato nº 01/2020-SGM. A fiscalização e a gestão contratual são inadequadas, com descumprimento de obrigações relacionadas no item 4.2 do ajuste e em desacordo com as disposições do Decreto Municipal nº 54.873/14.

As falhas constatadas inviabilizam a aferição do cumprimento de cláusulas contratuais e da regularidade da prestação dos serviços.

De todo o exposto, concluímos que a execução do Contrato nº 01/2020-SGM firmado pela SGM com a empresa CPOS, no período analisado, foi irregular em razão de:

4.1. Os documentos apresentados pela contratada como medição não têm o detalhamento referido na Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2);

4.2. Nenhum Laudo de Avaliação foi juntado aos processos de pagamento ou de contratação pela Origem, assim como não houve a medição detalhada e o ateste válido, em descumprimento às disposições da Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2);

4.3. Não há evidência de que a fiscal tenha recebido ou verificado a conformidade dos Laudos de Avaliação, em desatendimento às disposições do art. 5º da Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2);

4.4. A designação de fiscais não cumpriu o disposto no art. 6º do Decreto Municipal nº 54.873/14 (subitem 3.2);

4.5. Os atrasos ocorridos na entrega dos Laudos de Avaliação foram em decorrência de falhas de planejamento ou insuficiência de informações por parte da Origem - item 4.2 do Contrato (subitem 3.3);

4.6. Não há comprovação de entrega de 9 dos 12 produtos da Ordem de Serviço nº 03 - item 4.2 do Contrato (subitem 3.3);

4.7. Em relação aos produtos da Ordem de Serviço nº 03, a Origem não forneceu informações sobre as áreas construídas e, no caso do terceiro imóvel, sequer viabilizou a vistoria interna, configurando falha no planejamento e afetando os resultados dos laudos (item 4.2 do Contrato) (subitens 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3);

4.8. Não estão juntados ao processo de pagamento as ARTs referentes aos Laudos de Avaliação da Ordem de Serviço nº 03 - item 4.2 do Contrato (subitens 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3). Além disso, constata-se a seguinte impropriedade:

4.9. Ausência, no processo SEI de pagamento, de cópias do documento de designação do fiscal do contrato, do TR, da proposta comercial e da requisição dos serviços, conforme exigido na Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2).

A Secretaria do Governo Municipal foi, então, oficiada para apresentar esclarecimentos (PEÇA 25 - Ofício 13486/2020) quanto às conclusões alcançadas no Relatório Preliminar de Acompanhamento de execução contratual, apresentado seus esclarecimentos através do **OFÍCIO nº 566/SGM.GAB/2020** (PEÇAS 36 a 54).

A partir dos esclarecimentos prestados no OFÍCIO nº 566/SGM.GAB/2020, a Equipe de Fiscalização do TCM elaborou o **RELATÓRIO CONCLUSIVO DE**

ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO N.º 01/2020 - SGM, cf. Peça 61, chegando às seguintes conclusões:

"CONCLUSÃO

Com base nas informações colacionadas aos autos e nas consultas aos processos SEI indicados pela SGM, conclui-se pela:

- reiteração dos apontamentos 4.1 a 4.7 (subitens 2.1 a 2.5 desta manifestação); e*
- superação dos apontamentos 4.8 e 4.9 (subitem 2.6) devido às providências adotadas pela SGM."*

Sobreveio então a Intimação 510/22, endereçada a Chefe de Gabinete de SGM, para a apresentação de Defesa.

2. Dos necessários esclarecimentos quanto aos apontamentos subsistentes

Considerando que os Órgãos técnicos deste E. Tribunal afastaram os apontamentos relacionados aos itens 4.8 e 4.9, **esta Defesa terá por objeto apenas itens não superados pela Secretaria de Fiscalização e Controle.**

2.1. Apontamentos 4.1. e 4.2. (subitens 2.1 a 2.5 do Relatório Conclusivo)

a) Item 4.1: "Os documentos apresentados pela contratada como medição não têm o detalhamento referido na Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2)".

b) Item 4.2: "Nenhum Laudo de Avaliação foi juntado aos processos de pagamento ou de contratação pela Origem, assim como não houve a medição detalhada e o ateste válido, em descumprimento às disposições da Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2)".

Reproduzimos, por oportuno, as alegações da Equipe de Fiscalização e Controle sobre as considerações que se seguiram à apresentação de esclarecimentos da Origem por meio do OFÍCIO nº 566/ SGM.GAB/2020:

"Nas datas da medição e do pagamento, estava em vigor o artigo 1º da Portaria SF 92/14 que estabelecia a necessidade de instruir o processo de liquidação e pagamento com os documentos relacionados no referido artigo.

No relatório preliminar foi constatado que os documentos apresentados pela contratada como medição não tinham o detalhamento previsto na Portaria SF 92/14.

De fato, nos Relatórios da Contratada (peças 58 a 60) e na Nota Fiscal (peça 12), pode-se verificar que não há o detalhamento previsto no § 8º do artigo 1º na Portaria SF 92/14, como preço unitário e total dos serviços de avaliação dos imóveis (Produto 1: até 3.000m² e Produto 2: acima de 3.000m²).

Quanto às disposições do Decreto 58.637/19, elas não conflitam com as da Portaria SF 92/14 porque têm naturezas distintas: o Decreto estabelece os procedimentos específicos, com os dados e informações sobre os imóveis, dentre elas a sua avaliação a valor de mercado, objeto do contrato ora analisado, até a efetiva alienação do imóvel; já a Portaria SF

92/14 trata dos procedimentos para medição e pagamento de contratos, tal como o ora analisado, portanto, uma disposição não substitui ou revoga a outra.

Sobre a desnecessidade de instruir os autos com as mesmas informações, a funcionalidade de relacionar processos com links de acesso já existia (§ 10 do art. 1º da Portaria SF 92/14), o que não dispensou a instrução do processo de liquidação e pagamento nos moldes estabelecidos no artigo 1º e que não foi observado pela SGM.

Quanto aos laudos de avaliação, apesar de juntados ao SEI nº 6011.2020/0001667-0, não foi possível abrir os arquivos, conforme figura 1 a seguir: (...)

Desta forma, considerando a instrução dos autos, ficam mantidos os apontamentos 4.1. e 4.2."

À época da liquidação e pagamento estava em vigor a Portaria SF 92/14, com as alterações promovidas pelas Portarias SF 08/16 e 159/17.

Pela regra do artigo 1º da Portaria SF 92/14, o processo de liquidação e pagamento das despesas provenientes de prestação de serviços deve ser formalizado pelo Fiscal do Contrato, em expediente devidamente autuado, com a junção dos documentos listados nos incisos de I a X, quais sejam:

- I- cópia do contrato ou outro instrumento hábil equivalente e seus termos aditivos;
- II- cópia da Nota de Empenho correspondente;
- III- cópia do ato que designou o fiscal de contrato;
- IV- cópia da requisição de fornecimento de materiais, de prestação de serviços ou execução de obras;
- V- nota fiscal, nota fiscal-fatura, nota fiscal de serviços eletrônica ou documento equivalente;
- VI- medições detalhadas comprovando a quantidade produzida, no caso de serviço prestado por produção, no período a que se refere o pagamento;
- VII- medições detalhadas comprovando a execução das obras no período a que se refere o pagamento, quando o for caso;
- VIII- demonstrativo da retenção dos impostos devidos e outros descontos referentes ao pagamento da despesa;
- IX- prova de regularidade com o FGTS e as contribuições previdenciárias, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, além de outras certidões de regularidade fiscal reputadas necessárias, conforme previsão no respectivo contrato ou documento que o substitui, e
- X - ateste da nota fiscal, nota fiscal-fatura, nota fiscal de serviços eletrônica ou documento equivalente, conforme disciplinado no [Decreto Municipal nº 54.873, de 25 de fevereiro de 2014](#), e de acordo com os Anexos II, III e IV desta Portaria.

Em observância ao artigo supracitado, a Sra. Fiscal do Contrato providenciou a autuação de **processo de pagamento específico** (6011.2020/0001667-0), instruído com:

I - Contrato 01/2020 - SGM (doc. 026845488) e Termo Aditivo 008/2020 (doc. 029370383);

II - Nota de Empenho nº 504/2020 (doc. 027201486);

III - A cópia do ato que designou o fiscal de contrato, através da correlação do processo de contratação 6011.2019/0003128-7;

IV - Ordem de Serviço nº 01/2020 (doc. 026845536); Ordem de Serviço 02/2020 (doc. 027423833); Ordem de Serviço 03/2020 (doc. 028143932) e Ordem de Serviço 04/2020 (doc. 030018213);

V - Nota Fiscal Eletrônica de Serviços 14138 (doc. 026901559); Nota Fiscal Eletrônica de Serviços 14248 (doc. 027639565); Nota Fiscal Eletrônica de Serviços 1450 (doc. 029499021), Nota Fiscal Eletrônica de Serviços 14549 (doc. 030335410);

VI - Relatório das medições;

V - Documentos comprobatórios da regularidade fiscal (doc. 026981357);

VI - Atestes (doc. 026984422; doc. 027707540; doc. 029793107; doc. 033192807);

No entanto, a Equipe de Fiscalização do TCM aduz que os documentos apresentados pela contratada como medição não têm o detalhamento referido na Portaria SF nº 92/14, pois: i) "Nos Relatórios da Contratada (peças 58 a 60) e na Nota Fiscal (peça 12), não há o detalhamento previsto no § 8º do artigo 1º na Portaria SF 92/14, como preço unitário e total dos serviços de avaliação dos imóveis (Produto 1: até 3.000m² e Produto 2: acima de 3.000m²)"; ii) "a funcionalidade de relacionar processos com links de acesso já existia (§ 10 do art. 1º da Portaria SF 92/14), o que não dispensou a instrução do processo de liquidação e pagamento nos moldes estabelecidos no artigo 1º e que não foi observado pela SGM".

Pois bem.

De acordo com o parágrafo 8º do artigo 1º da Portaria SF 92/14, devem estar discriminados, detalhadamente, nos **documentos fiscais**, a quantidade e o preço dos materiais e/ou a identificação dos serviços, o período a que se referem, com os correspondentes preços unitários e totais. Destacamos que o parágrafo 8º fala em "documentos fiscais", o que, desde já, **afasta a exigência de que os relatórios apresentados pela Contratada (PEÇAS 58 a 60) tenham o detalhamento exigido pela norma.**

Quanto às Notas Fiscais Eletrônicas de Serviços emitidas pela contratada, todas anexadas ao processo de pagamento 6011.2020/0001667-0, verifica-se que nas NFS-e RPS 14.138 (doc. 026901559), NFS-e RPS 14.248 (doc. 027639565), NFS-e RPS 14.450 (doc. 029499021), NFS-e RPS 14.549 (doc. 030335410), foram discriminados os **períodos**, as **medições a que se referiram (de 1 a 4)** e a **identificação dos serviços**.

Com relação aos demais itens (isto é, o preço total e individual de cada avaliação), embora não tenham constado formalmente no campo "Discriminação de Serviços", **puderem ser facilmente identificados através das informações constantes nas Ordens de Serviços anexadas aos autos do pagamento.**

Assim é que a Ordem Serviço nº 01/2020 CD (doc. 026845536) especificou os 10 (dez) imóveis a que se referia a 1ª medição, com as respectivas áreas totais, esclarecendo o quantitativo de imóveis com áreas de até 3.000,00 m² (Produto 1 - 04 imóveis) e acima de 3.000,00 m² (Produto 2 - 06 imóveis) que compunham o preço total, perfazendo o Valor Total de R\$ 77.694,50 (setenta e sete mil seiscentos e noventa e quatro reais e cinquenta centavos). O Relatório referente à 1ª medição (doc. 026880306) descreveu minuciosamente a fls. 03 o rol dos imóveis efetivamente avaliados, com as respectivas áreas, perfazendo o Valor da Medição de R\$ 67.991,17, correspondente ao Valor Total de R\$ 77.694,50, subtraído da remuneração que seria paga pela avaliação do imóvel localizado na Av. Engenheiro George Corbiser, n. 1100 (cujos trabalhos encontravam-se suspensos, conforme justificativa [026901452](#)), no valor de R\$ 9.703,33 (imóvel com área de 17.020 m²), perfazendo a base de cálculo de R\$ 67.991,17 (sessenta e sete mil novecentos e noventa e um reais e dezessete centavos), justamente a indicada NFS-e 14.138 (doc. 026901559).

O mesmo raciocínio aplica-se às demais medições.

Cumpra esclarecer, por oportuno, que o campo "Discriminação de Serviços" da Nota Fiscal Eletrônica está adstrito a um quantitativo máximo de 1950 (um mil novecentos e cinquenta) caracteres, circunstância técnica que limita a capacidade de detalhamento de cada nota fiscal. É o que informa a Supervisão de Execução Orçamentária desta Pasta (doc. 060404322 – ANEXO 01).

Veja que as informações básicas constantes da NFS-e 14.138 já foram suficientes para ocupar quase todo o espaço disponível para o detalhamento dos serviços prestados.

Não há dúvidas de que não haveria a possibilidade de serem inseridas TODAS as informações referentes aos endereços, metragens e preços individuais de cada um dos 09 imóveis avaliados na 1ª medição, não restando alternativa senão à alusão à ordem de serviço/medição correspondente.

Frise-se que o escopo do parágrafo 8º do artigo 1º da Portaria SF 92/14 é proteger o erário, impedindo que se faça o pagamento por serviços não realizados e/ou não declarados ao Fisco.

Ocorre que a mera ausência da descrição formal dos endereços, metragens e preços unitários e totais que compunham cada um dos imóveis avaliados nas medições não constitui impeditivo para a correta identificação dos produtos pelos quais houve o pagamento, na medida em que tal informação pôde ser facilmente extraída a partir da conjugação das informações constantes das Ordens de Serviços e dos Relatórios de Medições que instruem o processo de pagamento.

Sobre o apontamento 4.2, a equipe da Auditoria aduz que "quanto aos laudos de avaliação, apesar de juntados ao SEI nº 6011.2020/0001667- 0, não foi possível abrir os arquivos.". **Informamos que tal situação já foi regularizada, pois todos os laudos de avaliação foram anexados novamente ao processo 6011.2020/0001667-0 em formato .pdf.**

2.2. Apontamentos 4.3. e 4.4.

c) Item 4.3: “Não há evidência de que a fiscal tenha recebido ou verificado a conformidade dos Laudos de Avaliação, em desatendimento às disposições do art. 1º, § 5º da Portaria SF nº 92/14 (subitem 3.2) ”.

d) Item 4.4: “A designação de fiscais não cumpriu o disposto no art. 6º do Decreto Municipal nº 54.873/14 (subitem 3.2)”.

Reproduzimos, por oportuno, as considerações da Equipe de Fiscalização e Controle sobre os apontamentos:

"Do ponto de vista formal, foi designada como fiscal do contrato a servidora Elizabeth Regina de Lima Ramos – RF nº 827.419-3 e como suplente, a servidora Regina Cavalcante de Albuquerque – RF n.º 746.820-2 (peça 15).

Tais servidoras assinaram os atestes das Ordens de Serviço 001 a 004 (peças 37 a 40), todavia verifica-se que nessas peças, há informações sobre a documentação entregue e sobre a realização dos serviços dentro do prazo e “a contento”, não há evidências de que essas servidoras tenham avaliado a conformidade dos laudos de avaliação, prevista no item 3 do Termo de Referência (p.2, peça 5):

Os laudos de avaliação devem ser apresentados nos termos das normas aplicáveis descritas no item 2 deste Termo de Referência, CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, e conterem todas as informações previstas para posterior análise e revisão, ressaltando que para atendimento das necessidades da CONTRATANTE o laudo deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

I. O valor para venda correspondente ao terreno e à edificação, em separado;

II. A vida útil, vida aparente e a vida útil remanescente das edificações;

III. Análise da adequação das benfeitorias, considerando o sub aproveitamento, caso o aproveitamento eficiente seja preponderante, e explicitar os cálculos correspondentes; e

IV. Análise da demanda do mercado e absorção, considerando, inclusive, velocidade de vendas, e destrinchar as projeções realizadas;

Na presente oportunidade não foram apresentados novos documentos com as evidências de que foi atendido do item 3 do Termo de Referência.

Portanto, reitera-se o apontamento de que o ateste emitido não atende ao § 5º do art. 1º da Portaria SF 92/143 e, por conseguinte, ao art. 5º do Decreto Municipal 54.873/14.

Ademais, conforme fluxo de trabalho apresentado na defesa, o corpo técnico de SGM atuou analisando os laudos e não o fiscal do contrato, isso sem a formalização do nome do técnico responsável pela análise. Ocorre que, devido às especificidades do objeto, esse profissional

deveria ter sido nomeado para compor uma comissão de servidores para atuar como fiscais do contrato, conforme previsto no art. 6º do Decreto Municipal 54.873/14, e não atuar por solicitação informal como no presente caso, o que demonstra que não foi atendido o Decreto citado.

Em consulta aos três processos acessíveis referentes a três imóveis, verifica-se que neles o engenheiro Sr. Sérgio Adas avalia a conformidade dos laudos em relação ao termo de referência, mesmo sem ter sido indicado formalmente como fiscal do contrato, em infringência ao art. 6º do Decreto Municipal 54.873/14.

É importante ressaltar que em um dos processos, a análise do Sr. Sérgio gerou a retificação do laudo de avaliação da contratada (SEI nº 6071.2019/0000096-6, docs. 018449403 e 02923876), o que mostra a necessidade de nomear como fiscal do contrato pessoas com experiências e/ou conhecimento sobre o objeto contratado.

Ademais, o item 9 do Termo de Referência (p. 3, peça 5) estabelece que:

9. RECOLHIMENTO ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART e/ou RRT - REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE, após a assinatura da Ordem de Serviço - OS, no prazo de 10 (dez) dias, a guia de comprovação de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RTT do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, de acordo com Resolução própria do órgão ao qual a CONTRATADA está vinculada.

A avaliação desse item foi feita pela Sra. Carolina Ribeiro Simon, Assessora Técnica I (peça 11), nos seguintes termos:

[...] ressalto que não foram devidamente entregues as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) referentes aos laudos de Avaliações Imobiliárias recebidos.

Ocorre que a Sra. Carolina não foi designada formalmente como fiscal do contrato, em infringência ao art. 6º do Decreto Municipal 54.873/14. Portanto, em que pese os argumentos da SGM, reitera-se os apontamentos 4.3 e 4.4."

Pois bem.

O Decreto n.º 54.873/14 estabelece as atividades e os procedimentos a serem

observados pelas unidades gestoras e pelos fiscais de contratos firmados pelos órgãos da Administração Municipal Direta, autarquias e fundações de direito público, bem como a forma de recebimento dos objetos contratuais.

O artigo 6º do referido decreto, que, segundo o apontamento 4.4, foi inobservado pela Administração, estabelece que:

*Art. 6º O fiscal de contrato e o seu substituto serão indicados formalmente pela **chefia da unidade demandante dos serviços**, obras ou materiais objeto do contrato e designados por meio de despacho do ordenador de despesa, previamente à formalização do ajuste, devendo preencher os seguintes requisitos:*

*I – possuir conhecimentos específicos do objeto a ser fiscalizado, **se possível**;*

II – não estar respondendo a processo administrativo disciplinar;

III – não possuir em seus registros funcionais punições em decorrência da prática de atos lesivos ao patrimônio público, em qualquer esfera de governo.

*§ 1º. O ordenador de despesa, mediante portaria, poderá designar um servidor ou comissão de servidores para exercer a atribuição de fiscalização dos **contratos de aquisição de material de escritório ou outros materiais de consumo para os quais não sejam previstas obrigações futuras para o contratado**.*

§ 2º. Cabe à Administração promover regularmente cursos específicos para o exercício da atribuição de fiscal de contrato, ficando todos os servidores que estiverem exercendo a atividade obrigados a cursá-los.

As certidões em anexo (**ANEXOS 2, 3 e 4 - doc. 060465433, 060465640, 060465782**) comprovam que as servidoras ELIZABETH REGINA DE LIMA RAMOS – RF n.º 827.419-3 e REGINA CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE – RF n.º 746.820-2, designadas em **09/01/2020** para atuarem, respectivamente, como fiscal e suplente no Contrato 001/2020-SGM, não respondiam, **à época da nomeação**, a processo administrativo disciplinar, bem como não possuíam em seus registros funcionais punições em decorrência da prática de atos lesivos ao patrimônio público, em qualquer esfera de governo, em **conformidade com o artigo 6º incisos II e III do Decreto 54.873/2014**.

Com relação ao inciso I, observamos que o decreto fala em "conhecimentos específicos do objeto a ser fiscalizado", SE POSSÍVEL.

A interpretação da norma é clara: embora seja preferível o conhecimento específico sobre o objeto da fiscalização, o Decreto 54.873/2014 não condiciona a nomeação do fiscal a esse requisito.

Inclusive, tal exigência inviabilizaria a própria atividade da Administração Pública, que rotineiramente contrata os mais variados tipos de produtos, obras e serviços para a execução de suas atividades meios e fins, sem que, com isso, possua em seus quadros especialistas em quantitativo suficiente para atuar em cada uma das centenas de contratos que são firmados anualmente.

Ademais, por fiscalização, o Decreto n.º 54.873/14 entende *"a atribuição de verificação da conformidade dos serviços e obras executados e dos materiais entregues com o objeto contratado, de forma a assegurar o exato cumprimento do contrato"* (art. 3º). A norma fala em verificar a conformidade dos serviços com o objeto contratado; para tanto, o Fiscal pode se valer da consulta aos órgãos destinatários dos serviços prestados quanto à qualidade do produto apresentado.

No caso em apreço, previamente ao ateste, a Sra. Fiscal corretamente solicitou a manifestação da área técnica da Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias responsável pelo projeto, sobrevidos as informações contidas nos Encaminhamentos SGM/SEDP/CDP/IMÓVEIS Nº [026951105](#), [027603770](#), [029431394](#) e [030136546](#), todos encartados no processo de pagamento, no sentido de que os produtos apresentados atendiam aos propósitos da Administração.

E frise-se que nos processos individuais dos imóveis, os laudos também foram apreciados pelo Sr. Diretor de Divisão Técnica de CGPATRI quanto ao atendimento da metodologia e normas constantes da ABNT NBR 14653-1 e 14653-2.

- Processo SEI nº 6071.2019/0000046-0 - Rua Blecaute nº 303 - Vila Carmosina - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 032707813;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000150-4 - Avenida Oswaldo Valle Cordeiro, 411 – Vl. Matilde. - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027140937;
- Processo SEI nº 6071.2018/0000577-0 - Avenida Guarulhos, 1635/1945 – Bairro de Cangaíba - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027415222;
- Processo SEI nº 6071.2018/0000129-6 - Rua José de Magalhães x Rua Pedro de Toledo – Vila Clementino. - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027415055;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000094-0 - Avenida Dr. Bernardino Brito Fonseca de Carvalho, 1230 – Vl. Matilde - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027140282;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000029-0 - Rua Carlos Weber s/nº - Vila Leopoldina - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 032707586;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000389-2 - Travessa Raymundo Gomes Carneiro - Pinheiros. - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027320942;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000400-7 - Rua Tepeque x Rua Janaúba – Paineiras do Morumbi - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027499090;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000401-5 - Rua Odete Barreto - leito de Rua - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 031753591
- Processo SEI nº 6071.2019/0000402-3 - Rua Jardim e Rua JSM – Avenida dos Bandeirantes, 5900 – Planalto Paulista - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 032707976;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000390-6 - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 034103541;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000405-8 - Avenida m'Boi Mirim, 992 – Jardim São Luis - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 02749881;
- Processo nº 6071.2019/0000406-6 - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 04086304;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000408-2 - Rua Cunha Gago x Passagem Gonzales Pecotche – Pinheiros - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027415351;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000409-0 - Encaminhamento SEL/CGPATRI/SA Nº 031434336;

- Processo SEI nº 6071.2019/0000393-0 - Alameda Raja Gabaglia x Rua Gomes de Carvalho – Vila Olímpia - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027320499;
- Processo SEI nº 6071.2019/0000394-9 - Rua Gonçalves de Oliveira s/n, esquina com Travessa Tolstoi Carvalho e Melo x Av. Brigadeiro Faria Lima – Itaim Bibi. - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027182827;
- Processo SEI nº 6071.2018/0000395-7 - Rua Atamboré – Parque Novo Mundo - Encaminhamento SMUL/CGPATRI/SA Nº 027414871.

Cumpra esclarecer, por oportuno, que também não houve a atuação de técnicos da Prefeitura *"por solicitação informal"* da Fiscalização do contrato: **cada um dos técnicos que se manifestou sobre os produtos apresentados o fizeram em manifestações formais, devidamente encartadas nos autos eletrônicos e assinadas, sendo possível a identificação do(s) servidor(es) responsáveis pela análise dos laudos.**

Quanto à alegação de que deveria ter sido constituída uma comissão de servidores, a hipótese do parágrafo 1º do artigo 6º é específica para os contratos de aquisição de material de escritório ou outros materiais de consumo para os quais não sejam previstas obrigações futuras para o contratado, o que, evidentemente, não é o caso dos autos.

2.3. Apontamento 4.5:

e) Item 4.5 Os atrasos ocorridos na entrega dos Laudos de Avaliação foram em decorrência de falhas de planejamento ou insuficiência de informações por parte da Origem - item 4.2 do Contrato (subitem 3.3)

Reproduzimos, por oportuno, as considerações da Equipe de Fiscalização e Controle sobre o apontamento:

"Comparando as informações do Termo de Referência (peça 5) e das Ordens de Serviço (peças 37 a 40), verifica-se que dos 38 imóveis que seriam avaliados, 34 deles foram alocados nas ordens de serviço e, destes, 32 foram efetivamente avaliados (...).

Não constam dos autos relatórios informativos e gerenciais explicando a razão de não ser emitida ordem de serviço para quatro imóveis (nem havia a informação sobre quais imóveis eram) e se ainda serão avaliados, em especial se considerarmos que o contrato e seu termo aditivo tinham vigência durante o período de 31.01.20 a 16.06.20 e não foi formalizado novo termo aditivo prorrogando o prazo inicial. O que mostra a fragilidade dos controles.

(...)

As justificativas apresentadas pela Contratada e acatadas pela SGM nos atestes mostram a falha de planejamento, tendo em vista que dois imóveis não puderam ser avaliados por problemas imputados à contratante (Rua Porto Seguro, s/n e Avenida Presidente Castelo Branco

com a Dr. Miguel Paulo Capaldo – Pari).

Ademais, não há informações sobre a razão dos imóveis: R. Dr. Diogo de Faria, 1247 e R. Borges Lagoa, 1230; R. Casimiro de Abreu, 354; R. Taboão, 10; R. Pedro de Toledo, 1082 constarem do Termo de Referência e, posteriormente, não ser emitida a ordem de início dos serviços para avaliação, o que demonstra falha no planejamento.

Outra situação que demonstra falha no planejamento é prever no Termo de Referência que o laudo separe a avaliação do terreno das edificações, mas dispensar esse procedimento em dois, dos três processos acessíveis (SEI nº 6071.2019/0000055-9, doc. 02909899, p. 9, e SEI nº 6071.2019/0000096-6, docs. 018449403 e 029123876, ambos, p. 7). Ora, se no Termo de Referência já se sabia quais imóveis seriam avaliados, não há justificativa para dispensar a avaliação das edificações, ainda mais considerando que essa análise fez parte do preço cobrado pela contratada para emitir o laudo. Isso também caracteriza infringência ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório (ao contrato e ao termo de referência).

À época da execução contratual, o artigo 3º da Lei 17.216/19 possuía a seguinte redação:

Art. 3º Os recursos provenientes da desestatização dos bens descritos no Anexo Único desta Lei serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Social, ressalvado o disposto no parágrafo único abaixo.

Parágrafo único. Os imóveis de nº 16, 17, 18 e 19 integrantes do Anexo Único desta Lei serão utilizados para o pagamento das obras de revitalização do bem público J.B. – NP1 (Cine Marrocos), sito na Rua Conselheiro Crispiniano nº 344, ficando vedado o aporte adicional de recursos orçamentários e financeiros do Tesouro Municipal para as obras de revitalização. (Revogado pela [Lei nº 17.735/2022](#))

Os imóveis de nº 16, 17, 18 e 19 referem-se justamente aos da Rua Dr. Diogo de Faria, 1247 e R. Borges Lagoa, 1230; Rua Casimiro de Abreu, 354; Rua Taboão, 10; Rua Pedro de Toledo, 1082. Diante da vinculação legal dos recursos oriundos da desestatização à revitalização do Cine Marrocos, optou-se por aguardar a conclusão dos estudos necessários ao projeto de revitalização do edifício antes de se prosseguir com as avaliações.

Com relação aos imóveis situados na Rua Porto Seguro, s/n e na Avenida Presidente Castelo Branco com a Dr. Miguel Paulo Capaldo – Pari, esta Pasta reafirma que previamente à emissão das ordens de serviços fez-se necessária a consulta a diversas Secretarias Municipais, não sobrevivendo todos os esclarecimentos necessários para subsidiar os serviços de avaliação à época da

execução.

Conforme esclarecimento prestado pela São Paulo Parcerias, em anexo (**doc. 063950749, ANEXO 5**), nos casos dos imóveis situados na Rua Porto Seguro, s/n, na Avenida Presidente Castelo Branco com a Dr. Miguel Paulo Capaldo – Pari e Rua Genaro de Carvalho, 135, as situações *in loco* concretamente aferidas foram distintas das informações documentais previstas na Lei Municipal nº 17.216/2019, sendo necessária a realização de estudo de domínio pelo Departamento de Defesa do Meio Ambiente e do Patrimônio para a aferição das dimensões dos imóveis, que, no caso dos imóveis situados na Rua Porto Seguro, s/n, e na Avenida Presidente Castelo Branco também encontravam-se parcialmente invadidos.

Cumpra esclarecer que pelo Contrato n.º 01-2020-SGM, os imóveis indicados no Termo de Referência têm caráter estimativo máximo. Assim, reforçamos que a não realização de determinadas avaliações não acarretou qualquer prejuízo para a municipalidade, na medida em que os pagamentos foram condicionados à efetiva entrega dos laudos.

2.4. Apontamento 4.6 e 4.7:

f) 4.6. “Não há comprovação de entrega de 9 dos 12 produtos da Ordem de Serviço nº 03 - item 4.2 do Contrato (subitem 3.3)”

g) 4.7: “Em relação aos produtos da Ordem de Serviço nº 03, a Origem não forneceu informações sobre as áreas construídas e, no caso do terceiro imóvel, sequer viabilizou a vistoria interna, configurando falha no planejamento e afetando os resultados dos laudos (item 4.2 do Contrato) (subitens 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3)”

Reproduzimos, por oportuno, as considerações da Equipe de Fiscalização e Controle sobre os apontamentos:

Inicialmente, cumpre esclarecer que em virtude do erro na indicação dos processos referentes aos imóveis pertencentes à Ordem de Serviço nº 03/20, no Relatório Preliminar foram avaliados apenas três processos, cujos números estavam corretos.

Na presente oportunidade, seriam analisados os outros nove processos informados. Entretanto, em consulta aos autos verificou-se que seis processos não estavam acessíveis, o que inviabilizou, novamente, a análise da auditoria acerca dos produtos entregues:

(...)

Quanto aos três processos acessíveis, a situação encontrada é a seguinte:

(...)

Os imóveis nº 1 (1 – Av. Ragueb Chohfi, 822 – Jd. Três Marias, 6071.2019/0000055-9) e nº 3 (3 – R. Blecaute, 303 – Jd. N. Sra. Do Carmo, 6071.2019/0000046-0) da tabela acima são ocupados atualmente pela Subprefeitura de São Mateus e de Itaquera, respectivamente, as quais devem ser consultadas sobre a pertinência da venda do imóvel, conforme parecer da

PGM.

Os imóveis nº 2 (2 – R. Oliveira Catrambi, 956 - Jd V. Formosa, [6071.2019/0000096-6](#)) e nº 3 tiveram suas dimensões reduzidas para alienação, no entanto, não restou demonstrado o perímetro e as áreas limítrofes do terreno que deveria ter sido avaliado, segundo parecer da PGM, necessitando de complementação dessas informações.

Com base na situação dos três imóveis do Quadro 4, verifica-se que os laudos de avaliação foram realizados com informações imprecisas e incompletas fornecidas pela SGM e sem consultar os atuais ocupantes dos imóveis.

Essa situação pode tornar os laudos imprestáveis, pois não há informações fidedignas e, com o tempo decorrido desde a entrega dos laudos até sua efetiva alienação, as condições do mercado imobiliário e da economia brasileira podem ter se alterado.

Assim, reitera-se o apontamento e a conclusão pela irregularidade da execução do contrato.

Informamos que todos os laudos de avaliação referentes à OS n.º 03 foram anexados ao processo 6011.2020/0001667-0 em formato .pdf.

Com relação aos processos que não estavam acessíveis para a auditoria, a Secretaria Executiva de Desestatização informa que franqueou o acesso dos processos abaixo relacionados ao Tribunal de Contas do Município, através do no Bloco de Reunião SEI nº 806799 disponibilizado ao ponto TCM/SFC.

- 6071.2019/0000055-9 - Av. Ragueb Chohfi, 822 - Jardim Três Marias
- 6071.2019/0000096-6 - Rua Oliveira Catrambi - Jardim Vila Formosa
- 6071.2019/0000046-0 - Rua Blecaute, 303 - Jardim Nossa Sra. do Carmo
- 6071.2019/0000057-5 - Rua Joseph Nigri, s/n esquina Av. Nicolas Boer - Água Branca;
- 6071.2019/0000390-6 - Rua Tuiuti, 1922 / Travessa Trufas
- 6071.2019/0000406-6 - Travessa Cusco / Av. Santo Amaro
- 6071.2019/0000407-4 - Rua Portela do Vade com a Rua Tavanés
- 6071.2019/0000409-0 - Rua Galvão Bueno, 147 Liberdade
- 6071.2019/0000413-9 - Rua Dr. Lauro Ribas Braga, 170
- 6071.2019/0000414-7 - Rua Cecília - Vila Esperança
- 6071.2019/0000411-2 - Av. Engenheiro George Corbisier, 1100 - Jabaquara
- 6071.2019/0000412-0 - Rua Genaro de Carvalho, 135 - Jabaquara

Conforme informações prestadas pela SP Parcerias, em anexo, os documentos

que pautaram a precificação dos imóveis foram aqueles levantados à exaustão para abertura dos processos de análise dos imóveis. Entretanto, a situação documental dos imóveis de propriedade pública, por vezes, pode ser bastante precária, dadas as diversas origens e diversidade do patrimônio público, bem como sua ocupação.

Ainda, há casos de ocupações irregulares sobre imóveis de propriedade da Administração Municipal, inclusive com realização de benfeitorias sobre eles (edificações, instalações temporárias, muros, entre outros), que devem ser analisados caso a caso quando da diligência e precificação dos serviços e do imóvel.

Tal fato não se configura, a princípio, como impedimento à avaliação imobiliária, devendo constar do laudo como observação e limitação à análise, como foi feito corretamente pela contratada.

Sobre os imóveis ocupados pelos órgãos da Administração Pública, reiteramos que a eventual ausência de manifestação das Secretarias consultadas, dentro do prazo normatizado, por quaisquer motivos, não impede, tampouco vicia a alienação, desde que superadas no âmbito do Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (“CMDP”), conforme previsto no art. 6º, § 2º, do Decreto nº 59.658/2020.

3. Conclusão

A partir dos esclarecimentos prestados, verifica-se que não houve falhas nos controles da Origem quanto à execução do Contrato n.º 01/2020-SGM.

Deveras, os esclarecimentos prestados demonstram que não houve infração à Portaria SF nº 92/14 e que os laudos de avaliação foram devidamente recebidos, verificados e anexados pela Origem ao processo eletrônico correspondente.

Também restou devidamente justificada a impossibilidade fática de compatibilizar o prazo estipulado nas Ordens de Serviço nº 001/2020 e nº 002/2020 com a necessidade de prévia oitiva das Secretarias afins, assim como restou claro que o atraso ocorrido na entrega dos laudos não gerou qualquer impacto financeiro para a municipalidade.

Com relação aos imóveis que constaram no termo de referência (Rua Dr. Diogo de Faria, 1247 e R. Borges Lagoa, 1230; Rua Casimiro de Abreu, 354; Rua Taboão, 10; Rua Pedro de Toledo, 1082) e não foram objeto de ordem de serviço, também foram apresentadas justificativas que afastam a alegação de falta de planejamento da Administração.

Também resta evidente que todas as solicitações formalizadas pela Contratada, nos termos previstos no instrumento contratual, foram devidamente direcionadas e atendidas pelos setores responsáveis desta Secretaria.

Por fim, não houve violação ao Decreto Municipal n.º 54.873/14, na medida em que a designação da fiscal do contrato obedeceu os requisitos previstos no referido diploma, cabendo ressaltar que a mesma foi devidamente assistida pela área técnica especializada de SGM para o salutar

cumprimento de suas funções.

Informamos, por fim, que a Sra. Tatiana Regina Renno Sutto encontra-se em gozo de férias, sendo que eventuais esclarecimentos adicionais à Intimação 510/2022 serão oportunamente apresentadas.

Assim, diante do exposto, requer-se a esse E. Tribunal que os apontamentos contidos no Relatório Conclusivo de Fiscalização (PEÇAS 61 e 68) da Equipe de Fiscalização e Controle desta E. Corte sejam superados e aceitos os esclarecimentos ora apresentados, para fins de julgar regular a execução do Contrato 01/2020-SGM, sem qualquer ressalva.

RITA DE CÁSSIA EMERY SACHSE

Chefe de Gabinete Substituta

SGM



Rita de Cassia Emery Sachse
Chefe de Gabinete Substituto(a)
Em 06/07/2022, às 17:51.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **066501778** e o código CRC **B78A08F1**.

Referência: Processo nº 6011.2020/0003192-0

SEI nº 066501778

Criado por [D851705](#), versão 9 por [d729325](#) em 06/07/2022 17:20:56.