

São Paulo, 27 de outubro de 2023

Ofício nº 109/2023/SPP

Processo eletrônico: TC/001056/2023

Assunto: Ofício SSG 15513/2023 – Manifestação acerca dos apontamentos da Auditoria do E.TCM no âmbito do Acompanhamento da Concorrência Nacional EC Nº 003/2023/SGM-SEDP

Exmo. Sr. Conselheiro Domingos Dissei,

Em resposta ao Ofício SSG 15513/2023, referente ao TC/001056/2023, encaminhado, em 04 de outubro pp., pela Subsecretária-Geral, Ilma. Sra. Roseli de Moraes Chaves, à São Paulo Parcerias S.A. (“SPP” ou “SP Parcerias”), dando conhecimento sobre a peça 108 e solicitando manifestação em face do ali apontado pelo E. Tribunal de Contas do Município de São Paulo (“TCM” ou “Tribunal de Contas”), servimo-nos deste para apresentar as considerações a seguir.

Sendo o que nos cumpria para o momento e renovando nossos votos de elevada estima e consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Guilherme Bueno De Camargo

Guilherme Bueno de Camargo

Diretor-Presidente

Ao

Exmo. Sr. Domingos Dissei,

Conselheiro do Tribunal de Contas do Município de São Paulo – TCMSP

Av. Prof. Ascendino Reis, 1130

São Paulo – SP

Ofício nº 109/2023/SPP

Processo eletrônico: TC/001056/2023

Assunto: Ofício SSG 15513/2023 – Manifestação acerca dos apontamentos da Auditoria do E.TCM no âmbito do Acompanhamento da Concorrência Nacional EC Nº 003/2023/SGM-SEDP

Exmo. Sr. Conselheiro Domingos Dissei,

I. Ponderações e esclarecimentos iniciais

Em 04 de outubro de 2023, no âmbito do Processo e-TCM 01056/2023, em que fora determinada a suspensão *ad cautelam* da Concorrência nº 003/2023/SGM-SEDP (“Edital” ou “Licitação”), foi encaminhado pelo Tribunal de Contas Municipal (“TCM”, “Tribunal” ou “Corte de Contas”) para a São Paulo Parcerias S.A. (“SPP” ou “SP Parcerias”), o Ofício SSG 15513/2023 que deu conhecimento e solicitou análise e manifestação quanto à peça 108, referente à manifestação da Auditoria do Controle Externo (“Auditoria”) do E. TCM acerca da manifestação apresentada por esta SPP por meio do Ofício nº 80/2023/SPP.

Posteriormente, a Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias (“SEDP”), por meio do Encaminhamento SGM/SEDP/CDP Nº 092016910, indicou a esta SPP que acatará a conclusão da Auditoria como conclusão derivada do próprio E. TCM quanto à necessidade de elaboração de novos laudos de avaliação para os imóveis objeto da Licitação.

Pois bem, feitas as considerações iniciais, cumpre apresentar a metodologia que se pretende empregar para a devida correspondência dos apontamentos feitos e as respectivas análises, como também os endereçamentos dados a cada um dos pontos.

Tendo em vista que alguns apontamentos foram superados pela Auditoria, este ofício tratará daqueles que ainda permanecem como “infringência/impropriedade” ou como “recomendação/questionamento”, indicando também qual foi o posicionamento da Assessoria Jurídica do Controle Externo (“AJCE”) sobre cada um deles. Esclarece-se, assim, que será exibido, na sequência, uma tabela que sumariza e agrupa os apontamentos feitos no Relatório Preliminar da Auditoria (Peça 31 do TC/001056/2023), no Relatório Conclusivo da Auditoria (Peça 79 do TC/001056/2023), nos Pareceres da AJCE (Peça 82 do TC/001056/2023) e do Subchefe da AJCE (Peça 83 do

TC/001056/2023) e na última manifestação da Auditoria (Peça 108 do TC/001056/2023), com a indicação da equivalência deles neste Ofício, em função da repetição temática observada. Tal arranjo proporcionará não apenas uma melhor compreensão dos assuntos tratados, mas também o necessário exame conjunto das matérias para a compreensão das preocupações tecidas pela E. Corte de Contas. Ressalta-se que essa unificação metodológica pretende garantir maior harmonia temática, sem prejudicar o mérito dos apontamentos e/ou olvidar de qualquer ponto específico.

Assim, o presente documento esclarece as questões apresentadas no documento acima listado, com vistas à máxima transparência do processo administrativo, como também à construção da relação dialógica travada pela Municipalidade com a E. Corte de Contas.

II. Relação de apontamentos do TCM e referência neste Ofício

Tabela 1: Síntese das conclusões conforme Relatórios Preliminar e Conclusivo, Pareceres da AJCE e última Manifestação da Auditoria

Legenda

Infringência/ Impropriedade	I/I
Recomendação/ Questionamento	R/Q
Superado	S

ITEM DA CONCLUSÃO - APONTAMENTO	TEMA	RELATÓRIO PRELIMINAR Recebido em 10/03/2023	RELATÓRIO CONCLUSIVO Recebido em 10/07/2023	PARECER AJCE Recebido em 10/07/2023	PARECER SUBCHEFE AJCE Recebido em 10/07/2023	MANIFESTAÇÃO AUDITORIA Recebido em 04/10/2023
4.1 - Cabe à Secretaria de Governo Municipal demonstrar o interesse público devidamente justificado para a alienação dos imóveis objeto do presente certame frente a situação atual desses imóveis, sob pena de infringência do art. 112 da LOM c/c art. 17 da LF 8666/93 c/c art. 5º, parágrafo único da LM 16.703/2017 (3.2.4).	MOTIVAÇÃO ALIENAÇÃO	I/I	I/I	S	S	I/I
4.2 - Os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação não são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, em infringência ao disposto no art. 1º, inciso V e art. 5º, caput, da Lei Municipal nº 16.703/17 c/c art. 2º do DM 59.658/2020 (3.3.1).	MOTIVAÇÃO ALIENAÇÃO	I/I	I/I	S	S	I/I
4.3 - A SGM deverá promover a reunião desses processos para que todas as informações referentes à alienação dos imóveis estejam consolidadas em um único processo, tendo em vista o disposto no art. 3º do DM 59.658/2020 (3.3.2).	PROCESSOS SEIs	I/I	I/I	R/Q	R/Q	I/I
4.4 - A SGM deverá providenciar a consolidação das informações patrimoniais dos imóveis licitados em anexo específico do edital de forma individualizada, com a indicação das irregularidades existentes nos imóveis que deverão ser suportadas pelo adquirente, conforme estabelecido no art. 4º do DM 59.658/2020, bem como deverá providenciar a abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2 para que seja possível o registro da escritura de venda e compra estabelecida no edital, conforme previsão contida nos art. 227 e 236 da LF nº 6.015/1973 (3.3.3).	SITUAÇÃO REGISTRAL	I/I	I/I	S	S	I/I

ITEM DA CONCLUSÃO - APONTAMENTO	TEMA	RELATÓRIO PRELIMINAR	RELATÓRIO CONCLUSIVO	PARECER AJCE	PARECER SUBCHEFE AJCE	MANIFESTAÇÃO AUDITORIA
4.5 - Houve apenas aprovação formal do laudo de avaliação sem qualquer juízo técnico sobre os laudos apresentados, comprometendo a aprovação dos laudos de avaliação pela PMSP, em infringência ao §1º do artigo 2º da LM 17.590/21 (3.3.7).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.6 - Não foi realizada audiência pública antes da publicação do edital, em infringência ao art. 39 da LF 8666/93 c/c art. 7º da LM 16.703/2017 (3.4).	AUDIÊNCIA PÚBLICA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.7 - Os subitens 3.1.4 e 3.17 do edital ao estabelecerem a celebração do instrumento jurídico de “Acordo de Rescisão” entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária para a rescisão da concessão administrativa de uso não estão de acordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17590/21 (3.7).	RESCISÃO DA CONCESSÃO ADM. DE USO	I/I	I/I	S	S	I/I
4.8 - A alteração do procedimento de recolhimento para fins de habilitação às vésperas da abertura do certame, condição relevante para a habilitação das licitantes, deveria ter ensejado a prorrogação da abertura do certame, tendo em vista o disposto no §4º do art. 21 da LF 8666/93 (3.10).	EDITAL	I/I	S	S	S	S
4.9 - O edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93 (3.11.1).	EDITAL	I/I	I/I	S	S	I/I
4.10 - A SGM deverá apresentar as justificativas técnico-jurídicas para a celebração de compromisso de compra e venda, tendo em vista que o edital já contempla a celebração de escritura pública de venda e compra, bem como incluir no edital a minuta do compromisso de venda e compra previamente aprovada pela Assessoria Jurídica do Órgão, conforme preceitua o art. 38, parágrafo único, e art. 40, §2º, inciso III, da LF 8666/93 (3.14).	RESCISÃO DA CONCESSÃO ADM. DE USO	I/I	I/I	S	S	I/I
4.11 - Destaca-se a impropriedade de as áreas 1 e 2 serem desprovidas de Matrículas, ou seja, não constam no registro do Cartório de Registro de Imóveis, o que pode impactar negativamente no valor do imóvel, bem como afrontar a segurança jurídica de eventual adquirente (3.20.1).	SITUAÇÃO REGISTRAL	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.12 - Aponta-se para a impropriedade na apresentação de valor estimado potencialmente defasado, em virtude de as três avaliações terem data-base ultrapassando um ano do presente certame licitatório (fevereiro de 2022), em período mercadológico conturbado, porém aquecido, em possível desagravo ao interesse público (3.20.1).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.13 - A omissão da proximidade do polo de influência – Metrô – não a incluindo como variável independente no método avaliativo do bem licitado contraria a supremacia do interesse público, bem como o art. 17 da Lei 8666/1993 (3.20.3.1).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I

ITEM DA CONCLUSÃO - APONTAMENTO	TEMA	RELATÓRIO PRELIMINAR	RELATÓRIO CONCLUSIVO	PARECER AJCE	PARECER SUBCHEFE AJCE	MANIFESTAÇÃO AUDITORIA
4.14 - A omissão da proximidade do polo de influência – Metrô – não a incluindo como variável independente no método avaliativo do bem licitado contraria a supremacia do interesse público, bem como o art. 17 da Lei 8666/1993 (3.20.3.2).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.15 - Aponta-se que, no caso do parâmetro Pc – Índice referente a tipologia e padrão construtivo da edificação – permanecer equivalente ao de uma edificação não-residencial de padrão simples, demonstrados todos os elementos edílios manifestamente elevadores do padrão construtivo (tais como heliponto, pano de vidro na fachada, entradas com cobertura de treliças metálicas e vidro) o Laudo de Avaliação não pode ser o balizador do valor de referência do edital, sob o risco de dilapidação patrimonial do erário, em clara afronta à supremacia do interesse público e afronta em via transversa ao art. 17 da Lei 8666/1993 (3.20.4.2).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.16 - Aponta-se a inviabilidade na utilização da tipologia R8-N para a avaliação imobiliária referente às edificações do Hospital Edmundo Vasconcelos, sob o risco de dilapidação patrimonial do erário, em clara afronta à supremacia do interesse público (3.20.4.3).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.17 - Aponta-se que, para o CUB/SP básico (R8-N), o valor correto àquela data base deveria ter sido de R\$ 1.759,98/m2 de construção ao invés do CUB/SP de R\$ 1.646,57/m2, cumprindo ainda registrar que o último valor publicado pelo SindusCon/SP, qual seja, para a data base de janeiro/2023 é de R\$ 1.912,53/m2 de construção (CUB/SP básico) (3.20.4.3).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.18 - Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação (Foc) adotado para a avaliação dos prédios do Hospital, apenas adotando o critério da idade da edificação, sem considerar, portanto, seu estado renovado por reformas, acréscimos e retrofits, sob o risco de redução desmedida do valor de avaliação, em clara afronta à supremacia do interesse público (3.20.4.4).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.19 - Aponta-se a possibilidade de subavaliação no valor atribuído às edificações do Complexo Hospitalar, com consequente redução no valor de referência das edificações em até R\$ 175.177.637,19; com o conjunto edilício hospitalar podendo chegar a R\$ 234.989.664,88, tornando inviável a continuidade do certame licitatório sem nova avaliação imobiliária, em especial abordando as infringências apontadas (3.20.4.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.20 - Aponta-se para a impropriedade apresentada pela PMSP de o valor de mercado avaliado de R\$ 2.241,81/m2 para o complexo hospitalar ser extremamente inconsistente com a realidade mercadológica de uso em região extremamente valorizada. Ainda, a retificação das infringências nos valores dos parâmetros do laudo torna o valor do metro quadrado avaliado corrigido de R\$ 8.853,84/m2 mais condizente com o metro quadrado aplicado às edificações em comento (3.20.4.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I

SÃO PAULO PARCERIAS S.A. | CNPJ 11.702.587/0001-05
 RUA LÍBERO BADARÓ, 293, 25º ANDAR, CJ 25C
 CENTRO HISTÓRICO - SÃO PAULO/SP - CEP 01009-907
 TEL +55 11 3343-6000

ITEM DA CONCLUSÃO - APONTAMENTO	TEMA	RELATÓRIO PRELIMINAR	RELATÓRIO CONCLUSIVO	PARECER AJCE	PARECER SUBCHEFE AJCE	MANIFESTAÇÃO AUDITORIA
4.21 - O valor total dos 3 imóveis (terrenos + benfeitorias / construções), consequentemente o valor de referência da licitação, verificadas todas as impropriedades dos valores atribuídos nos parâmetros da avaliação, pode chegar R\$ 550.389.722,33, reiterando a necessária reedição dos 3 Laudos de Avaliação (3.20.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.22 - Verifica-se a impropriedade de redução do valor da Área 3 através de FAM – Fator de ajuste ao mercado, reduzindo em 15% apenas um dos bens avaliados, sob justificativa de recessão. Há uma clara incongruência no posicionamento, em função da aplicação exclusiva da redução em apenas um dos lotes (justamente o que apresenta valor justificadamente mais elevado), visto que os 3 lotes formam uma única área comum (3.20.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.23 - Verifica-se que, a despeito do quantitativo de compra e venda de imóveis em SP ter apresentado breve redução nos primeiros meses de 2020, justificada pelo início da crise sanitária do COVID-19, houve rápido e continuado crescimento negocial dos imóveis de SP, tendo seu ápice no final de 2021 e início de 2022, período base do laudo de avaliação, constituindo clara impropriedade a utilização de FAM – Fator de Ajuste redutor do valor do imóvel (3.20.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.24 - Comparando as duas linhas de tendência das duas principais capitais do país através do gráfico elaborado pela Auditoria, verifica-se que a de SP, diferentemente da linha do RJ, apresenta forte inclinação positiva, mostrando o crescimento negocial imobiliário mesmo no período pandêmico e corroborando o apontamento da necessária elaboração das Avaliações Imobiliárias com data-base mais atual (3.20.5).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	I/I	I/I	I/I	I/I	I/I
4.25 - Que a SGM anexe ao processo a resposta da SP Urbanismo quanta às Leis de Operação Urbana Consorciada e aos Projetos de Intervenção Urbana aplicáveis aos imóveis, e consulte a Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente (questões ambientais) e os órgãos municipais competentes sobre a existência de eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros, para que seja factível a previsão contida no item 17.4 do Edital (3.3.4).	PROCESSOS SEIs	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.26 - Que a SGM inclua no processo de alienação a ata de reunião realizada em abril que aprovou inicialmente a alienação dos imóveis objeto do certame (3.3.5).	PROCESSOS SEIs	R/Q	S	S	S	S
4.27 - Que a SGM acrescente no corpo do edital as normas necessárias para a participação de empresa reunidas em consórcio (3.8).	EDITAL	R/Q	S	S	S	S

ITEM DA CONCLUSÃO - APONTAMENTO	TEMA	RELATÓRIO PRELIMINAR	RELATÓRIO CONCLUSIVO	PARECER AJCE	PARECER SUBCHEFE AJCE	MANIFESTAÇÃO AUDITORIA
4.28 - Que a SGM apresente as justificativas jurídicas para a inclusão da alienação fiduciária como alternativa para o caso de não apresentação do Termo de Quitação (3.16).	RESCISÃO DA CONCESSÃO ADM. DE USO	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.29 - Recomenda-se a elaboração de atualização dos valores da amostra e consequente elaboração de nova avaliação dos três imóveis com data-base mais atual (3.20.1).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.30 - Recomenda-se proceder a uma nova avaliação para cada um dos 3 imóveis avaliados, utilizando preferencialmente o georreferenciando, inserindo na regressão linear a variável independente quantitativa “distância ao polo de influência – Metrô – bem como inserindo a distância em cada um dos imóveis utilizados na amostra, de sorte a obter-se o valor final dos imóveis avaliados (3.20.3.1).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.31 - Quanto à avaliação apresentada, questiona-se a Secretaria de Governo Municipal quais foram os critérios da escolha de elementos comparativos dentro da amostra de 36 dados, ou seja, por que a exclusão de alguns elementos comparativos em detrimento de outros, de forma diferenciada, em cada um dos 3 Laudos de Avaliação (3.20.3.2).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.32 - Recomenda-se a adoção do padrão construtivo (Pc) de edificação não residencial de padrão superior definido pelo Avaliador no Prédio 4 também para os Prédio 1 e Prédio 2 (Pc = 6,371) (3.20.4.2).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.33 - Recomenda-se a substituição da tipologia caracterizada na avaliação como R8-N pela tipologia CSL-16, para a obtenção do CUB-SP no método avaliativo elaborado, visto todos os pontos levantados (3.20.4.3).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q
4.34 - Observando o registro fotográfico, recomenda-se novo Laudo de avaliação para que proceda as retificações necessárias quanto à depreciação das construções, no que tange a atribuição de valores do Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), principalmente, nos Prédios 1, 2 e 4, que se encontram em bom estado de conservação para os padrões hospitalares, como se nota claramente nas fotografias (3.20.4.4).	AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q	R/Q

Tabela 2: Apontamentos que não foram superados pela Auditoria Externa do E. TCM e serão abordados neste Ofício

TÓPICOS DO OFÍCIO	TEMA	SUBTÓPICO OFÍCIO / SUBTEMA	APONTAMENTO CONCLUSIVOS TCM
III.1	Motivação da Alienação	III.1.1 Interesse público para alienação	4.1
		III.1.2 Viabilidade da alienação	4.2
III.2	Audiência Pública	III.2.1 Não Realização de audiência pública	4.6
III.3	Informações e processos SEIs	III.3.1 Consultas as secretarias / órgãos da PMSP	4.25
		III.3.2 Consolidação dos Processos SEIs	4.3
III.4	Situação registral	III.4.1 Informação Individualizada dos Imóveis	4.4
		III.4.2 Existência de matrículas	4.11
III.5	Edital	III.5.1 Regularidade fiscal e trabalhista	4.9
III.6	Rescisão da concessão administrativa de uso	III.6.1 Acordo de rescisão	4.7
		III.6.2 Compromisso de compra e venda	4.10
		III.6.3 Instituição de alienação fiduciária	4.28
III.7	Avaliação imobiliária	N/A	4.5, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33 e 4.34

III. Respostas e endereçamentos

Antes de adentrar na análise dos apontamentos que permaneceram indicados como “infringências/impropriedades” ou “recomendações/questionamentos” pela Auditoria, importante pontuar que, conforme evidenciado na sistematização acima, a AJCE expressamente superou diversos desses apontamentos e, sobre outros, mencionou que não os analisou individualmente, posto que se tratava de aspectos técnicos relacionados com a avaliação imobiliária (quais sejam: 4.5, 4.6, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23 e 4.24), ou que não foram analisados por se tratarem de “recomendações/questionamentos (quais sejam: 4.25 a 4.34). Pois bem, da análise pormenorizada de tais apontamentos, evidencia-se, no entanto, que parte desses apontamentos não analisados pela AJCE têm origem em aspectos jurídicos que também merecem ser avaliados individualmente, como se verá a seguir, em especial os apontamentos 4.6 e 4.11.

Ainda, quanto às “recomendações/questionamentos” apresentados pela Auditoria que não foram acatadas pela SGM no Edital, entende-se que, por mais que sejam manifestações legítimas do E. Tribunal, a modelagem adotada encontra respaldo na legislação específica e está adequada aos objetivos desenhados pelo ente da administração pública responsável. Também há precedentes desta Corte de Contas no sentido de autorizar o prosseguimento da competição, ainda que determinadas recomendações não tenham sido atendidas.

Ademais, válido ponderar que a não adoção de tais recomendações não significa menosprezo ou irrelevância. De toda forma, ressalta-se que as referidas ponderações e sugestão de inclusão de itens específicos favorecem o processo de estruturação, bem como maximizam a cautela necessária para o tratamento da questão levantada, de forma instruída a decidir pela manutenção daquela premissa específica da modelagem. Em outros termos, soma-se a um exercício motivacional.

III.1 Motivação da alienação

III.1.1 Interesse público para alienação (Apontamento 4.1)

Sumário de resposta

Esclarece-se apontamento conforme tópicos abaixo:

- i. O interesse público para alienação dos imóveis advém da própria Lei Autorizativa, cujo Projeto de Lei nº 446/2021 foi amplamente debatido e teve sua constitucionalidade e legalidade

estudadas e confirmadas pela Câmara Municipal e suas comissões, que entenderam que a alienação “[...], que sob o prisma dos benefícios à Administração Municipal, [...], além de manter a área em atividade de relevante interesse público (atividade hospitalar), também permitirá um aporte considerável de recursos aos cofres municipais”;

- ii. Foi a própria Lei Autorizativa que escolheu, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, a alienação, estando o Poder Executivo vinculado a proceder apenas e tão somente com a alienação dos imóveis, como estabelecido pela lei;
- iii. Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que a Lei Autorizativa pode ser admitida como elemento de justificativa para o certame;
- iv. O interesse público para alienação dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa foi devidamente justificado, entendendo-se superada a conclusão 4.1 da Auditoria do E. TCM.

Em seu Relatório Preliminar e Conclusivo a Auditoria alegou que “cabe à Secretaria de Governo Municipal demonstrar o interesse público devidamente justificado para a alienação dos imóveis objeto do presente certame frente a situação atual desses imóveis, sob pena de infringência do art. 112 da LOM c/c art. 17 da LF 8666/93 c/c art. 5º, parágrafo único da LM 16.703/2017”. De acordo com a E. Corte de Contas, não fora comprovado o interesse público para a alienação dos imóveis vis-à-vis a manutenção da concessão administrativa de uso hoje vigente.

No Ofício nº 31/2023/SPP, esta SPP apontou, em síntese, que o interesse público para alienação dos imóveis advém da própria Lei Municipal nº 17.590/2021 (“Lei Autorizativa”), cujo Projeto de Lei nº 446/2021 (“PL 446/2021”)¹ foi amplamente debatido e teve sua constitucionalidade e legalidade estudadas e confirmadas pela Câmara Municipal e suas comissões, que entenderam que a alienação “[...], sob o prisma dos benefícios à Administração Municipal, [...], além de manter a área em atividade de relevante interesse público (atividade hospitalar), também permitirá um aporte considerável de recursos aos cofres municipais”.

¹ Disponível em:

<https://splegisconsulta.camara.sp.gov.br/Pesquisa/DetailsDetalhado?COD_MTRA_LEGL=1&COD_PCSS_CMSP=446&ANO_PCSS_CMSP=2021>.

Essas também foram as justificativas do Executivo para apresentação do PL 446/2021:

“[...] Sob o prisma dos **benefícios da medida à Administração Municipal**, além da **manutenção da área na atividade de relevante interesse público** que justificou a permissão de uso precedente e a concessão em curso, por um prazo de 38 (trinta e oito) anos, período aproximado do prazo remanescente para o término da concessão administrativa, a alienação permitirá um **aporte considerável de recursos aos cofres municipais**. [...] **Evidenciadas as razões** de minha iniciativa e **presentes os pressupostos legais para a alienação** do bem municipal em tela, mediante licitação, na modalidade concorrência, com fundamento no artigo 112, § 1º, da Lei Orgânica do Município de São Paulo, submeto o projeto de lei ao exame dessa Egrégia Casa Legislativa. Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.” (grifos nossos)

Observa-se, de maneira análoga, que a Procuradoria Geral do Município tem entendido, em casos de alienação de imóveis municipais, que “[...] a **alienação** poderia ser **justificada nos termos da exposição de motivos do Projeto de Lei** [...]”². Em outras palavras, a Lei Autorizativa pode ser admitida como elemento de justificativa para o certame.

Importante reiterar, ainda, que foi a própria Lei Autorizativa que escolheu, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, a alienação, estando, portanto, o Poder Executivo vinculado a proceder apenas e tão somente com a alienação dos imóveis, como estabelecido pela lei.

Assim, repisa-se que, a partir do interesse público da intenção de alienação dos imóveis objeto da Licitação, respaldado pela Lei Autorizativa, foram realizados estudos para estruturação da alienação (conforme exigido no art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/2020), apresentando os seus quesitos técnicos e jurídicos. Nesse sentido e em cumprimento ao estabelecido no Decreto Municipal nº 59.658/2020, os entendimentos de Secretarias Municipais sobre os imóveis objeto da Licitação, exarados nos seus respectivos campos de competência (art. 3º do Decreto Municipal nº 59.658/2020), foram sintetizados em Nota Técnica e, também, contratou-se laudos de avaliação dos imóveis.

² Parecer da PGM/CGC no âmbito do Processo SEI nº 6071.2019/0000393-0, que trata da análise da alienação do imóvel cód. 39 do Anexo Único da Lei Municipal nº 17.216/2019.

A partir desse breve ensejo, percebe-se que a alienação destes imóveis, como forma de desestatização satisfaz o interesse público e está devidamente justificada. Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que:

“[...] parece-me que a existência de **lei específica – Lei nº 17.590/21** –, que desincorporou as três áreas, abrangendo as respectivas construções e benfeitorias nelas existentes, e que expressamente autorizou a alienação delas, **possa ser admitida como elemento de justificativa para o certame**. Isso porque referido diploma (i) **é especial em relação à Lei nº 16.703/17**; (ii) **estabeleceu parâmetros a serem observados** na fase interna da licitação – como a necessidade de avaliação imobiliária e a não autorização de alienação por preço inferior a essa avaliação –; (iii) **estabeleceu restrições ao direito de uso dos imóveis**, ainda que por prazo delimitado; e (iv) **definiu destinações específicas** para a integralidade dos valores arrecadados, majoritariamente para a área da saúde pública.” (grifos nossos)

Conclui-se, portanto, que o interesse público para alienação dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa está devidamente justificado, entendendo-se superada a conclusão 4.1 da Auditoria do E. TCM.

III.1.2 Viabilidade da alienação (Apontamento 4.2)

Sumário de resposta	
Esclarece-se apontamento conforme tópicos abaixo:	
i.	Do processo de estudos acerca da viabilidade da alienação (Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6), além da consulta a órgãos municipais como SMUL e CGPATRI, consta parecer da PGM acerca do prosseguimento do feito de alienação, “dada a ausência de impedimentos jurídicos-formais à alienação, com as observações ora efetuadas”;
ii.	A forma de desestatização dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa fora definida pela própria Lei Autorizativa – alienação, culminando na extinção da concessão administrativa de uso, e manutenção da destinação da área à atividade hospitalar -, e todos os estudos e consultas aos órgãos julgados pertinentes para estruturação da alienação constam do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6;
iii.	A própria Lei Autorizativa escolheu, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, aquela que julgou melhor capaz de garantir a racionalização do uso e exploração do imóvel;
iv.	Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que a Lei Autorizativa pode ser admitida como justificativa para o certame;
v.	Os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, entendendo-se superada a conclusão 4.2 da Auditoria do E. TCM.

Em linhas gerais, a Auditoria do E. Corte de Contas alegou em seus Pareceres Preliminar e Conclusivo que “os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação não são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, em infringência ao disposto no art. 1º, inciso V e art. 5º, caput, da Lei Municipal nº 16.703/17 c/c art. 2º do DM 59.658/2020”. De acordo com a Auditoria do E. TCM, a concessão administrativa de uso não foi objeto de estudo específico sobre os investimentos e benfeitorias realizadas pela concessionária, demonstrando qual seria o impacto operacional, econômico-financeiro no caso de sua rescisão antecipada, bem como que sem o levantamento inicial do valor a ser indenizado à concessionária, esta estaria em vantagem competitiva em relação aos demais interessados.

Como exposto no Ofício nº 31/2023/SPP, o art. 1º, inciso V³, da Lei Municipal nº 16.703/2017, dispõe que é objetivo do Plano Municipal de Desestatização (“PMD”) garantir a racionalização do uso e da exploração de bens e serviços, enquanto o art. 5º⁴ da mesma lei disciplina que a desestatização rogada pelo PMD será precedida de estudos de viabilidade, por meio de análise de seus aspectos técnico-operacionais, econômico-financeiros e jurídicos.

Nesse sentido, cumpre lembrar que do processo de estudos acerca da viabilidade da alienação (Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6), além da consulta a órgãos municipais como Secretaria Municipal de Licenciamento e Urbanismo (“SMUL”), Coordenadoria de Gestão do Patrimônio (“CGPATRI”), consta parecer da Procuradoria Geral do Município (“PGM”) acerca do prosseguimento do feito de alienação, “dada a ausência de impedimentos jurídicos-formais à alienação, com as observações ora efetuadas” (Parecer PGM/CGC nº 069855354).

No tocante à suposta infringência ao art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/2020⁵, cumpre retomar que a forma de desestatização dos imóveis objeto da Licitação ora suspensa fora definida pela própria Lei Autorizativa – alienação, culminando na extinção da concessão administrativa de uso⁶, e manutenção da destinação da área à atividade hospitalar -, conforme apontado no tópico III.1.1, e que todos os estudos e consultas aos órgãos julgados pertinentes para estruturação da alienação constam do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6.

No que se refere à estruturação da alienação, reitera-se que a SGM contratou os serviços técnicos desta SP Parcerias, que não só realizou o trabalho técnico destinado à estruturação da alienação,

³ **Lei Municipal nº 16.703/2017, art. 1º, inciso V:**

“Art. 1º O Plano Municipal de Desestatização – PMD tem como objetivos fundamentais: [...]

V - garantir a racionalização do uso e da exploração de bens e serviços, mediante a avaliação de seu valor econômico e a implementação de novas formas de exploração;”

⁴ **Lei Municipal nº 16.703/2017, art. 5º, caput:**

“Art. 5º A desestatização sujeita ao regime desta lei será precedida de estudos de viabilidade elaborados com base na análise de seus aspectos técnico-operacionais, econômico-financeiros e jurídicos, sem prejuízo da elaboração de outros estudos que se mostrem necessários, a critério da Administração Pública Municipal.”

⁵ **Decreto Municipal nº 59.658/2020, art. 2º:**

“Art. 2º Os estudos prévios realizados pela Secretaria de Governo Municipal - SGM sobre a forma de desestatização de ativos imobiliários selecionados pelos critérios de necessidade de racionalização de seu aproveitamento, cumprimento da função social ou potencial econômico, servirão de base para a inclusão de imóveis a serem alienados no âmbito do PMD.”

⁶ Este tema será tratado no tópico III.6.1, inclusive no que diz respeito ao cálculo do valor de indenização.

dispostos em suas Notas Técnicas (SEI nº 064007186 e 077155988 do Processo SEI nº 6011.2022/0000145-6), como efetuou as alterações e correções editalícias nos termos do supracitado parecer de PGM (SEI nº 077157577). Desse modo, entendem-se cumpridos os requisitos legais do art. 5º da Lei Municipal nº 16.703/2017 e do art. 2º do Decreto Municipal nº 59.658/2020.

Com relação à vantajosidade da alienação vis-à-vis a permanência da concessão administrativa de uso e dos termos de permissão de uso hoje vigentes, repisa-se que estes instrumentos são precários, sem valor de outorga ou contrapartidas econômicas que justifiquem sua manutenção. Nesse contexto, como já exposto, a própria Lei Autorizativa dispôs, dentre todas as modalidades de desestatização previstas na Lei Municipal nº 16.703/2017, aquela que melhor seria capaz de garantir a racionalização do uso e exploração do imóvel.

Desta feita, a Lei Municipal nº 17.590/2021, fruto do PL 446/2021, no qual a alienação teve sua constitucionalidade e legalidade estudadas pela Câmara Municipal e suas devidas comissões legislativas, foi sancionada pelo Prefeito e a alienação prevista na referida legislação foi ulteriormente aprovada pelo Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (“CMDP”), na 5ª Reunião do CMDP, de 16 de novembro de 2022, cuja ata encontra-se anexada ao Processo de Licitação (doc. SEI nº 077679196, Processo SEI nº 6011.2023/0000231-4). Desse modo, nota-se que não há o que se falar sobre o mérito desta autorização para alienação, vez que todos os requisitos formais e legais foram cumpridos.

Esse também é o entendimento também da Assessoria Jurídica de Controle Externo (“AJCE”), que indicou que:

“[...] parece-me que a existência de **lei específica – Lei nº 17.590/21** –, que desincorporou as três áreas, abrangendo as respectivas construções e benfeitorias nelas existentes, e que expressamente autorizou a alienação delas, **possa ser admitida como elemento de justificativa para o certame**. Isso porque referido diploma (i) **é especial em relação à Lei nº 16.703/17**; (ii) **estabeleceu parâmetros a serem observados** na fase interna da licitação – como a necessidade de avaliação imobiliária e a não autorização de alienação por preço inferior a essa avaliação –; (iii) **estabeleceu restrições ao direito de uso dos imóveis**, ainda que por prazo delimitado; e (iv) **definiu destinações específicas** para a integralidade dos valores arrecadados, majoritariamente para a área da saúde pública.” (grifos nossos)

Conclui-se, portanto, que os estudos e demais subsídios apresentados pela SGM no processo de licitação são suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação, entendendo-se superada a conclusão 4.2 da Auditoria do E. TCM.

III.2 Audiência Pública

III.2.1 Não realização de audiência pública prévia (Apontamento 4.6)

Sumário de resposta

Esclarece-se apontamento conforme tópicos abaixo:

- i. A realização de audiência pública sobre o Edital no caso em comento seria exclusivamente sobre questões técnico-jurídicas relativas ao procedimento da licitação (que não são objeto de audiência pública) e não sobre o seu objeto, tendo em vista que a decisão pela alienação já ocorreu no âmbito legislativo;
- ii. Ainda que não tivesse sido cumprido o requisito de debate público, conforme indicado na manifestação anterior, não seria aplicável ao caso em comento o art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993, tendo em vista a atualização dos valores constantes do art. 23, inciso I, alínea “c)” pelo Decreto Federal nº 9.412/2018; e
- iii. Não há, portanto, a infringência apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.6.

Em linhas gerais, a Auditoria do E. TCM manteve em sua última manifestação o mesmo entendimento apresentado em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo, alegando que a não realização de audiência pública prévia ao certame infringe o art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993 c/c art. 7º da Lei Municipal nº 16.703/2017. A AJCE, por sua vez, não analisou a temática, alegando estar diretamente relacionada com a avaliação imobiliária. Ocorre, como já fora antecipado, que a obrigatoriedade de audiência pública ao caso concreto é uma temática que precisa ser analisada sobre o viés jurídico.

Como exposto no Ofício nº 80/2023/SPP, reitera-se que não é aplicável ao caso em comento o art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993, tendo em vista que este dispositivo deve ser analisado à luz da superveniência normativa do Decreto Federal nº 9.412/2018, que atualizou os valores⁷ das modalidades

⁷ **Decreto Federal nº 9.412/2018, art. 1º:**

“Art. 1º Os valores estabelecidos nos incisos I e II do caput do art. 23 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, ficam atualizados nos seguintes termos:

I - para obras e serviços de engenharia:[...]

c) na modalidade **concorrência** - acima de **R\$ 3.300.000,00** (três milhões e trezentos mil reais);” (grifos nossos)

licitatórias da Lei Federal nº 8.666/1993, conforme diretriz do art. 120⁸ da própria Lei Federal nº 8.666/1993. Dessa forma, considerando a atualização de valores fixados pelo referido decreto, verifica-se que o valor mínimo de venda dos imóveis que consta no Edital é inferior ao limite estabelecido para a audiência pública, conforme previsão do art. 39 da Lei Federal nº 8.666/1993.

Segundo, repisa-se que o art. 7º da Lei Municipal nº 16.703/2017⁹ confere prerrogativa à Administração em realizar audiência pública para recebimento de contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações. Para o caso específico de alienação de imóveis, o CMDP, competente para executar o PMD, conforme art. 2º do Decreto Municipal nº 57.693/2017, na mesma reunião em que fora aprovada a alienação dos imóveis objeto do Edital em análise, deliberou pela não a realização de consulta pública do fluxo do procedimento administrativo para alienação de imóveis:

“O novo fluxo para as Aliações de Imóveis foi aprovado na 3ª reunião do CMDP de 2022, ocasião em que foi delimitado um novo fluxo para alienação de imóveis, nesse fluxo foi proposto a adição de Consulta Pública para equiparar com os processos de PPP e Concessões, mas isso gerou um **aumento de tempo considerável no processo de alienação de imóveis**. O Sr. Rubens Rizek complementou que **não existe necessidade de haver consulta pública para as alienações de imóveis, uma vez que os imóveis alienáveis já foram aprovados pela câmara legislativa**. Por **unanimidade**, fica **aprovada a retirada da consulta pública no fluxo** da alienação de imóveis.” (grifos nossos)

Terceiro, reitera-se que, no caso de alienação de imóveis, o debate público sobre o objeto da licitação – alienação ou não do imóvel – ocorre no âmbito legislativo, quando da decisão quanto à desafetação do imóvel e da autorização à alienação. Assim, tendo em vista que a decisão pela alienação já ocorreu no âmbito legislativo, a realização de audiência pública sobre o Edital, necessariamente, se restringiria às questões técnico-jurídicas relativas ao procedimento da licitação. No entanto, conforme entendimento de Jessé Torres Pereira Júnior, o “objetivo da audiência pública é o debate sobre o objeto

⁸ **Lei Federal nº 8.666/1993, art. 120:**

“Art. 120. Os valores fixados por esta Lei poderão ser anualmente revistos pelo Poder Executivo Federal, que os fará publicar no Diário Oficial da União, observando como limite superior a variação geral dos preços do mercado, no período.”

⁹ **Lei Municipal nº 16.703/2017, art. 7º:**

“Art. 7º. A Administração Pública Municipal **poderá** receber contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações, incluída a realização de audiências e consultas públicas e dos procedimentos de que trata o art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995” (grifos nossos)

a ser licitado e o projeto de execução e não sobre questões estritamente técnico-jurídicas”¹⁰. Ou seja, a consulta à sociedade civil não deve ter como objeto as questões técnico-jurídicas do procedimento.

Conclui-se, portanto, que a não realização de audiência pública não tem o condão de macular o certame licitatório, pois além de a Lei Autorizativa ter sido submetida a todo o procedimento legal de edição e debates legislativos, como indicado acima e na manifestação anterior, o valor mínimo de venda constante do Edital não é superior ao definido pela Lei Federal nº 8.666/1993, considerando a atualização trazida pelo Decreto Federal nº 9.412/2018, não havendo infringência apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.6.

III.3 Informações e processos SEIs

III.3.1 Consultas a secretarias/órgãos da PMSP (Apontamento 4.25)

Sumário de resposta	
Esclarece-se recomendação conforme tópicos abaixo:	
i.	O art. 5º do Decreto Municipal nº 59.658/2020 dispõe que a SGM pode solicitar manifestação de outros órgãos municipais, além de CGPATRI, caso entenda necessário, sendo que eventual ausência de manifestação das secretarias consultadas não impede e tampouco vicia a alienação;
ii.	No que tange à alienação em tela, a SGM, dentro de sua competência, entendeu como suficientes as informações constantes no processo;
iii.	O item 17.4 do Edital tem por objetivo proteger a Municipalidade sobre eventuais direitos existentes que não foram mencionados pelos órgãos consultados ou que não puderam ser verificados durante o processamento dos estudos de viabilidade técnico-jurídica da Licitação;
iv.	Entende-se que a instrução e os documentos anexados ao processamento da Licitação são suficientes para a continuidade do certame, não havendo necessidade de acatamento da recomendação 4.25 do E. TCM para seu devido prosseguimento.

¹⁰ Conforme entendimento de Jessé Torres Pereira Júnior (apud JUSTEN FILHO, Marçal, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 8.666/1993, 18. ed., p. 886).

A Auditoria do E. TCM manteve em sua última manifestação a mesma recomendação apresentada em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo, para “que a SGM anexe ao processo a resposta da SP Urbanismo quanto às Leis de Operação Urbana Consorciada e aos Projetos de Intervenção Urbana aplicáveis aos imóveis, e consulte a Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente (questões ambientais) e os órgãos municipais competentes sobre a existência de eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros, para que seja factível a previsão contida no item 17.4 do Edital”.

Reitera-se, sobre esse apontamento, o que fora indicado nas manifestações anteriores.

O Decreto Municipal nº 59.658/2020 dispõe, em seu artigo 5º¹¹, que a SGM pode solicitar manifestação de outros órgãos municipais, além de CGPATRI, caso entenda necessário. No entanto, eventual ausência de manifestação das secretarias consultadas, dentro do prazo normatizado, não impede e tampouco vicia a alienação, desde que superadas no âmbito CMDP, conforme previsto no art. 6º, § 2º¹², do mesmo decreto.

Reitera-se, ainda, que, no que tange à alienação em tela, a SGM, dentro de sua competência, respeitou o requisito legal de consulta à CGPATRI e entendeu pertinente a consulta à Secretaria Municipal de Licenciamento (“SMUL”). As informações apresentadas pelos órgãos consultados, bem como aquelas constantes na Nota Técnica da modelagem da alienação, foram julgadas como suficientes pela SGM e pelo CMDP para prosseguimento do certame. Assim sendo, eventual ausência de consulta à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (“SVMA”) ou manifestação da SP Urbanismo não tem o condão de macular o certame. *A contrário sensu*, seria crível imaginar que a alienação de um

¹¹ **Decreto Municipal nº 59.658/2020, art. 5º:**

“Art. 5º Com a apresentação dos elementos a cargo de CGPATRI, SGM, caso entenda necessário solicitará a manifestação de outros órgãos municipais a respeito das questões que envolvam suas áreas de competência.
Parágrafo único. Os órgãos consultados terão prazo de 30 (trinta) dias corridos para a respectiva manifestação.”

¹² **Decreto Municipal nº 59.658/2020, art. 6º, §2º:**

“Art. 6º A SGM, após verificar a adequação da instrução, submeterá o processo com o imóvel ou conjunto de imóveis ao CMDP, para que, observado o artigo 2º, inciso II e parágrafo único, do Decreto nº 57.693, de 16 de maio de 2017, delibere sobre o prosseguimento, cabendo-lhe:
[...]

§ 2º Eventuais óbices e omissões apresentados pelos órgãos indicados no artigo 5º deste decreto e não superados em momento anterior deverão ser sanados pelo CMDP.”

bem da Administração Pública Municipal estaria vinculada a pessoas jurídicas distintas, a exemplo da SP Urbanismo.

Nesse mesmo sentido, reforça-se que o disposto no subitem 17.4¹³ do Edital tem como fim proteger a Municipalidade sobre eventuais direitos existentes que não foram mencionados pelos órgãos consultados ou que porventura não puderam ser verificados durante o processamento dos estudos de viabilidade técnico-jurídica da Licitação.

Por se tratar de recomendação, a AJCE não se manifestou sobre este apontamento.

Conclui-se, portanto, que a instrução e os documentos anexados ao processamento da Licitação são suficientes para a continuidade do certame, não havendo necessidade de acatar a recomendação 4.25 do E. TCM para seu devido prosseguimento.

III.3.2 Consolidação dos processos SEIs (Apontamento 4.3)

Sumário de resposta
Esclarece-se recomendação conforme tópicos abaixo:
i. É praxe operacional que a SGM autue processos específicos para cada imóvel objeto de análise para inclusão no PMD e os organize em um processo de acompanhamento e um processo de licitação - sendo que este último contém todas as informações necessárias para a licitação;
ii. O processo SEI da Licitação (6011.2023/0000231-4) indica expressamente a existência de outro processo relacionado, dispondo de <i>link</i> para acesso direto a ele (SEI nº 6011.2022/0000145-6);
iii. AJCE, por sua vez, entendeu que a sugestão tem exclusivamente a finalidade de assegurar a transparência dos atos, sugerindo que o apontamento fosse transformado em “recomendação”;

¹³ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 17.4:**

“17.4. Eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros particulares e pelo ACORDO DE RESCISÃO, não serão extintos quando da ALIENAÇÃO do IMÓVEL e não serão cedidos ao ADJUDICATÁRIO, em nenhuma hipótese.”

- iv. Entende-se que a indicação de existência de outros processos relacionados é suficiente para dar transparência ao procedimento, não havendo a infringência apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.3, nem a necessidade de acatamento da recomendação da AJCE.

A Auditoria do E. TCM manteve em sua última manifestação o mesmo entendimento apresentado em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo, em que aponta como infringência o fato de a SGM não ter promovido a reunião dos processos SEIs referentes à fase interna da Licitação e ao procedimento licitatório, tendo em vista o disposto no art. 3º do Decreto Municipal nº 59.658/2020.

A AJCE, por sua vez, entendeu que a sugestão tem exclusivamente a finalidade de assegurar a transparência dos atos, sugerindo que o apontamento fosse transformado em “recomendação”.

É importante rememorar que o supracitado art. 3º¹⁴ do Decreto Municipal nº 59.658/2020 dispõe que deverá ser autuado um processo eletrônico específico para cada imóvel selecionado para ser objeto de análise para inclusão no PMD, a ser instruído com informações preliminares e as demais pertinentes ao processamento da alienação. E é exatamente este o caso da Licitação em comento. Observa-se que é comum que a SGM autue processos específicos para cada imóvel objeto de análise para inclusão no PMD e os organize em um processo de acompanhamento e um processo de licitação - sendo que este último contém todas as informações necessárias para a licitação, relacionando os demais, no formato de apensamento.

Como exemplo do que ora se afirma, reitera-se que o processo SEI da Licitação (6011.2023/0000231-4) indica a existência de outro processo relacionado, com [link](#) de acesso direto a ele (SEI nº 6011.2022/0000145-6). Em outros termos, o apontamento tecido pela Auditoria da E. Cortes de Contas Municipal, com a devida vênia, é robustecido de rigor formalístico, que não angaria nenhum aspecto material, tampouco que importe numa irregularidade ao procedimento licitatório em análise, ante a junção dos processos por meio do relacionamento aos autos principais.

¹⁴ **Decreto Municipal nº 59.658/2020, art. 3º:**

“Art. 3º Deverá ser autuado um processo eletrônico específico para cada imóvel selecionado para ser objeto de análise para a inclusão no PMD, que será instruído com as informações preliminares e todas demais pertinentes ao procedimento até a alienação dos imóveis.”

Desta feita, entende-se que a indicação de existência de outros processos relacionados é suficiente para dar transparência ao procedimento, não havendo a infringência apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.3.

III.4 Situação registral

III.4.1 Informação individualizada dos imóveis (Apontamento 4.4)

Sumário de resposta	
Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:	
i.	O art. 4º do Decreto Municipal nº 59.658/2020 estabelece um rol exemplificativo de informações a serem juntadas ao processo eletrônico por CGPATRI a depender de sua disponibilidade;
ii.	A PMSP disponibilizou todos os documentos existentes pertinentes aos imóveis, que foram consolidados no Anexo A do Edital;
iii.	A Lei Autorizativa dispõe, em seu art. 4º, que a licitação pode ocorrer independentemente da situação registral do imóvel, prevendo, inclusive, a possibilidade de transferência do encargo da regularização ao adquirente;
iv.	Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que não há restrição para que o adquirente de imóvel promova a regularização registral;
v.	Entende-se, portanto, que não há respaldo para a suposta infringência apontada pela Auditoria do E. TCM, entendendo-se superada sua conclusão 4.4.

A Auditoria do E. Corte de Contas alegou em seus Pareceres Preliminar e Conclusivo que, para sanar infringência cometida no procedimento do certame, “a SGM deverá providenciar a consolidação das informações patrimoniais dos imóveis licitados em anexo específico do edital de forma individualizada, com a indicação das irregularidades existentes nos imóveis que deverão ser suportadas pelo adquirente, conforme estabelecido no art. 4ª do DM 59.658/2020, bem como deverá providenciar a abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2 para que seja possível o registro da escritura de venda e compra estabelecida no edital, conforme previsão contida nos art. 227 e 236 da LF nº 6.015/1973”.

Como exposto no Ofício nº 31/2023/SPP, o art. 4º do Decreto Municipal nº 59.658/2020¹⁵ estabelece um **rol exemplificativo** de informações a serem juntadas ao processo eletrônico por CGPATRI a depender de sua disponibilidade. Quando eventuais documentos não estiverem disponíveis, a SGM pode, a seu critério e se julgar necessário ao prosseguimento da alienação, contratar a produção desses documentos. Desta feita, a PMSP disponibilizou todos os documentos existentes pertinentes aos imóveis da Licitação, não havendo vício por ausência de disponibilização de informações, senão o fato de elas não existirem. Tais informações/documentos foram consolidadas no Anexo A do Edital.

No que se refere a necessidade de abertura de matrícula dos imóveis 1 e 2 pela PMSP para prosseguimento do certame, a Lei Autorizativa dispõe, em seu artigo 4º, que "a **transmissão de propriedade dos imóveis** objeto desta Lei **poderá ser efetivada independentemente de sua regular situação registral**, devendo tal informação constar do edital" e, o §1º do mesmo artigo, que "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".

Nesse sentido, o Edital comporta, no item 14.4,¹⁶ que o adjudicatário deverá lavrar a escritura pública de venda em cartório, e arcar com todas as despesas para sua lavratura e registro. A minuta de escritura pública de venda e compra é, inclusive, anexo editalício do certame e transfere todos os poderes ao comprador para a proposição e condução de processo de regularização fundiária dos imóveis, com

¹⁵ **Decreto Municipal nº 59.658/2020, art. 4º:**

“Art. 4º Realizada a instrução preliminar no âmbito da SGM, o processo será remetido à Coordenadoria de Gestão de Patrimônio - CGPATRI para anotação e juntada de documentos eventualmente disponíveis a respeito do imóvel, tais como:

I - matrícula ou transcrição do imóvel;

II - croqui patrimonial do imóvel;

III - número do Auto de Cessão e suas respectivas documentações;

IV - georreferenciamento da área;

V - planta de estudos;

VI - histórico e processos relativos ao imóvel a ser alienado;

VII - demais documentos que possam auxiliar a análise.

§ 1º A critério da SGM, a inexistência dos documentos arrolados no “caput” deste artigo, constatada pela CGPATRI poderá ser suprida junto a empresas contratadas, quando estes forem entendidos como necessários ao prosseguimento da alienação.

§ 2º A critério da SGM, poderá ser dispensada a juntada da planta de estudos, se julgada suficiente a apresentação do croqui patrimonial do imóvel e outros documentos que demonstrem a sua inequívoca identificação.”

¹⁶ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 14.4:**

“14.4. Após o aceite de que trata o subitem 14.3, o ADJUDICATÁRIO deverá providenciar a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, com eventual ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL, que deverá ser lavrada em cartório, na DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.”

vistas a abertura ou atualização de matrícula, com base nas medidas, área e confrontações demarcadas no Edital.

Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou que:

“[...] parece-me que a **disposição constante do art. 4º do Decreto nº 59.658/206 não impeça a continuidade do processo de alienação imobiliária**. Em verdade, **não há restrição a que o adquirente de imóvel promova a regularização registral**, contanto que essa situação esteja especificada no instrumento convocatório, responsabilizando-se o arrematante por esse procedimento.” (grifos nossos)

Conclui-se, portanto, que não há respaldo para a suposta infringência apontada pela Auditoria do E. TCM, que se omite quanto à observância pelo Edital do constante na Lei Autorizativa, em especial em seu art. 4º, entendendo-se superada sua conclusão 4.4.

III.4.2 Existência de matrículas (Apontamento 4.11)

Sumário de resposta

Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:

- i. O art. 4º da Lei Autorizativa não exige a regularidade da situação registral do imóvel para a realização do procedimento de alienação, não havendo óbices legais para a transferência do encargo da regularização registral ao adquirente, pelo contrário, esta é uma medida prevista, inclusive, pela Lei Autorizativa, no §1º do art. 4º;
- ii. O Edital prevê que o adjudicatário deverá providenciar a lavratura de escritura pública de venda e compra do imóvel, cuja minuta consta anexa ao Edital (Anexo C), por meio da qual serão transferidos ao adquirente todos os poderes para proposição e condução de processo de regularização fundiária dos imóveis, com vistas a abertura ou atualização de matrícula;
- iii. Entende-se que não há a impropriedade apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.11.

A Auditoria do E. TCM manteve em sua última manifestação o mesmo entendimento apresentado em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo quanto à “impropriedade de as áreas 1 e 2 serem desprovidas de Matrículas, [...] o que pode impactar negativamente no valor do imóvel, bem como afrontar a segurança jurídica de eventual adquirente”.

Apesar de a AJCE não ter analisado esta conclusão 4.11 por estar no mesmo conjunto dos apontamentos que julgaram como de aspectos técnicos, relacionados à avaliação imobiliária, importante

reiterar que a mesma AJCE, ao analisar a conclusão 4.4, indicou que “não há restrição a que o adquirente de imóvel promova a regularização registral, contanto que essa situação esteja especificada no instrumento convocatório, responsabilizando-se o arrematante por esse procedimento”.

Assim como corretamente entendeu a AJCE e como já exposto nas manifestações anteriores, o art. 4º¹⁷ da Lei Autorizativa não exige a regularidade da situação registral do imóvel para a realização do procedimento de alienação, **não havendo óbices legais**, portanto, para a transferência do encargo pela regularização registral ao adquirente e, inclusive, já se realizou diversas outras alienações no âmbito do PMD sem a prévia regularização registral pela Municipalidade.

Desta feita, entende-se que a licitação pode ser efetivada independentemente da situação registral dos imóveis da Licitação, conforme autorização legal dada pela Lei Autorizativa, não havendo a impropriedade apontada pela Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.11.

¹⁷ **Lei Municipal nº 17.590, art. 4º:**

“Art. 4º 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.

§ 2º Se a regularização for atribuída ao adquirente, os custos das providências necessárias, nos termos do edital, poderão ser abatidos do preço da alienação, desde que não ultrapassem 2% (dois por cento) deste.”

III.5 Edital

III.5.1 Regularidade fiscal e trabalhista (Apontamento 4.9)

Sumário de resposta
Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:
i. O art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993 limita a habilitação dos licitantes nas concorrências para venda de imóveis à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação do imóvel a ser alienado, afastando, portanto, a aplicação do art. 29 da Lei federal nº 8.666/1993 nos casos de alienação de imóveis;
ii. Esse também é o entendimento da AJCE, que indicou há disposição expressa constante do art. 18 da Lei nº 8.666/9330;
iii. Entende-se, portanto, que a não exigência de regularidade fiscal está amparada no art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993, entendendo-se superada a conclusão 4.9 da Auditoria do E. TCM.

A Auditoria do E. TCM alegou em seus Pareceres Preliminar e Conclusivo que “o edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93”.

Como já exposto em manifestação anterior, o art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993¹⁸ limita a habilitação dos licitantes nas concorrências para venda de imóveis à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação do imóvel a ser alienado.

Reitera-se que, a própria E. Corte de Contas, ao tratar sobre o recolhimento de quantia para fins de habilitação (tópico 3.10 do Relatório Preliminar) indica que “no caso de alienação de imóveis, há limitação legal expressa de que **a única exigência de habilitação é o recolhimento previsto no item 6 do edital**”.

¹⁸ **Lei Federal nº 8.666, art. 18:**

“Art. 18. Na concorrência para a venda de bens imóveis, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação”.

A AJCE também entendeu como superado o apontamento tendo em vista “[...] a expressa disposição constante do art. 18 da Lei nº 8.666/1993 a respeito da habilitação de licitantes em processos de alienação imobiliária”.

Conclui-se, portanto, que a não exigência de regularidade fiscal está amparada no art. 18 da Lei federal nº 8.666/1993, não havendo a infringência apontada pelo Auditoria do E. TCM em sua conclusão 4.9.

III.6 Rescisão da concessão administrativa de uso

III.6.1 Acordo de rescisão (Apontamento 4.7)

Sumário de resposta	
Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:	
i.	A Licitação constitui ato instrutório para alienação, que apenas será formalizada com a assinatura da escritura pública de venda e compra.
ii.	O Acordo de Rescisão será meio instrumental para formalizar a quitação dos valores devidos à concessionária, não infringindo o que dispõe a Lei Autorizativa. Apenas após formalizado o Acordo de Rescisão, pago o preço final de venda e quitado o valor da indenização, ou instituída a respectiva garantia, será lavrada a escritura pública de venda e compra;
iii.	O §2º do art. 2º da Lei Municipal nº 17.590/2021 determina que seja descontado do preço de venda dos imóveis pelo Poder Público o valor de avaliação das benfeitorias realizadas pela concessionária proporcional ao tempo restante até o termo final da referida concessão, entendendo-se este como o montante equivalente à parcela Municipal da indenização pela extinção antecipada da concessão administrativa de uso;
iv.	O parágrafo único do artigo 5º da Lei Municipal nº 17.590/2021 atribui ao adquirente a responsabilidade de, em optando pela imissão na posse dos imóveis antecipada ao termo final da referida concessão, arcar com todas as indenizações aplicáveis;
v.	O Edital prevê, no item 13.1, em especial, em sua alínea “d)”, a assinatura de um Acordo de Rescisão que deverá ter por objeto o valor da indenização, cujo montante mínimo deverá ser equivalente ao descontado do preço de venda, devendo ser negociado entre adquirente e concessionária quaisquer eventuais valores adicionais;

- vi. A AJCE entendeu que a disciplina editalícia parece favorecer a concertação entre os interessados em prol da segurança jurídica;
- vii. Entende-se que o procedimento como proposto no Edital está de acordo com as disposições da Lei Autorizativa e não gera risco de a concessão administrativa de uso ser rescindida sem que haja a venda dos imóveis da Licitação, o que seria extremamente prejudicial à Municipalidade e aos atuais usuários dos serviços da atual concessionária, entendendo-se superada a conclusão 4.7 da Auditoria do E. TCM.

A Auditoria do E. TCM alegou em seus Pareceres Preliminar e Conclusivo que “os subitens 3.1.4 e 3.17 do edital ao estabelecerem a celebração do instrumento jurídico de ‘Acordo de Rescisão’ entre PMSP, Adjudicatário e a Concessionária para a rescisão da concessão administrativa de uso, não estão de acordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17590/21”. Isso porque, entende que “a extinção antecipada da concessão de uso deverá ser resolvida entre o Executivo e a Concessionária”, devendo a apuração da indenização “[...] ser prévia e levar em consideração não só a avaliação das edificações e benfeitorias realizadas no imóvel, mas o levantamento de todos os encargos que envolvem o potencial econômico dos equipamentos hospitalares existentes nesses imóveis, tendo em vista que lhe é assegurada a posse desses imóveis por mais 38 anos”.

Como já exposto em manifestação anterior, a extinção da concessão administrativa de uso ocorrerá em razão da alienação do bem público, ou seja, a partir do momento em que este deixar de ser propriedade da municipalidade, não prosperará mais o instrumento de concessão de uso vigente, uma vez que essa é modalidade restrita ao Direito Público.

Reitera-se que a Licitação, nessa seara, constitui ato instrutório para alienação, que apenas será formalizada com a assinatura da escritura pública de venda e compra. Ao postergar a extinção da concessão administrativa de uso para momento entre a Licitação e a assinatura da escritura pública de venda e compra, protege-se (i) o interesse público com a manutenção da área para atividades de fins hospitalares – sem interrupção dos serviços por tempo indeterminado (até que se concretize a alienação, por exemplo) – e (ii) a Municipalidade de, caso não haja interessado na compra desses imóveis, ter que arcar com o valor integral da indenização. Desta feita, o procedimento como proposto no Edital não gera risco de a concessão administrativa de uso ser rescindida sem que haja a venda dos imóveis, o que seria extremamente prejudicial à Municipalidade e aos atuais usuários dos serviços hospitalares prestados pela concessionária.

Nesse sentido, a previsão no Edital de celebração do instrumento do “Acordo de Rescisão” visa fornecer segurança jurídica às partes (i.e., PMSP, concessionária e adquirente).

Isso porque, conforme previsto no Edital e em linha com o disposto no parágrafo único do art. 5º da Lei Autorizativa, “a concessão poderá ser extinta por iniciativa da Administração, **mediante requerimento do adquirente**”¹⁹, ou seja, o adquirente poderá optar, antes da assinatura do Acordo de Rescisão e da escritura pública de venda e compra, por permitir que a atual concessionária continue a operar nos imóveis ou que esta desocupe os imóveis. Nesta segunda opção, o adquirente arcará “[...] com todos os eventuais custos decorrentes da extinção antecipada”, nos termos do mesmo dispositivo legal.

Assim sendo, como o adquirente será o responsável pela indenização devida pela extinção da concessão administrativa de uso, tornar-se-á parte do processo de rescisão dessa concessão, razão pela qual foi concebida e incluída no Edital a etapa de (i) assinatura de “Compromisso de Compra e Venda do Imóvel” (item 12 do Edital), momento em que o adquirente indicará a intenção quanto à desocupação dos imóveis, e (ii) construção do documento tripartite do “Acordo de Rescisão”. Esse processamento está de acordo com o entendimento da PGM exarado no Parecer nº 069855354²⁰ (Processo SEI nº 6011.2022/0000145).

Desta feita, como já exposto em manifestação anterior, a etapa de celebração do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel e a previsão do documento tripartite do Acordo de Rescisão visam dar

¹⁹ **Lei Municipal nº 17.590/2021, art. 5º:**

“Art. 5º O adquirente será imitido na posse da área objeto da concessão administrativa após o término do prazo da mesma. Parágrafo único. A concessão poderá ser extinta por iniciativa da Administração, mediante requerimento do adquirente, que deverá arcar com todos os eventuais custos decorrentes da extinção antecipada.”

²⁰ “(...) Em qualquer caso, **a alienação do bem extinguirá a relação com a Municipalidade**, de tal modo que o concessionário seria indenizado. Caso ele próprio venha a adquirir o imóvel, não receberá a indenização, que será descontada do preço; caso o bem seja comprado por outrem, este indenizará o concessionário pelas benfeitorias e pagará o restante do valor do bem, na qualidade de preço, ao Município.

Dessa sorte, a imissão da posse ocorrerá, em princípio, com a formalização do contrato de compra e venda, já que o contrato de concessão será necessariamente extinto com a alienação, dada sua característica de instituto de direito público. **Ficaria facultado ao terceiro adquirente – na verdade, ao vencedor da licitação – escolher entre duas opções:** (1) instituir uma nova situação de desdobramento da posse, em que a posse direta se manterá com o atual concessionário, por meio de contrato privado, chegando as partes a uma composição que dispense o pagamento da indenização pela extinção antecipada da concessão ou (2) requerer ao Município a imediata extinção da concessão, com a desocupação do bem, arcando com o pagamento da indenização ao concessionário e cumprindo com a obrigação de não dar uso diverso ao imóvel pelo prazo de 38 anos, conforme previsto na lei autorizativa (art. 2º, § 3º), observado que eventual período de desocupação, até que o imóvel volte a ter atividade hospitalar, não implica violação a tal preceito. (...)”. (grifos nossos)

maior precisão no Edital do procedimento que se desdobrará com a alienação dos imóveis e fornecer maior segurança jurídica às partes, inclusive à atual concessionária, em especial a partir da previsão da necessidade de garantia a ser ofertada pelo adquirente quanto ao pagamento do valor da indenização.

Assim, apenas após formalizado o Acordo de Rescisão, pago o preço final de venda e quitado o valor da indenização, ou instituída a respectiva garantia, que será lavrada a escritura pública de venda e compra, nos termos dos itens 14.1 do Edital e do Anexo C.

Quanto ao valor da indenização, reitera-se que em interpretação sistemática da Lei Autorizativa, em especial seu §2º do art. 2º²¹ e parágrafo único do art. 5º²², entende-se que a parcela Municipal da indenização pela extinção antecipada da concessão administrativa de uso será equivalente ao valor de avaliação das benfeitorias realizadas pela concessionária proporcional ao tempo restante até o termo final da referida concessão.

Tal entendimento foi consubstanciado pela PGM em seu Parecer PGM/CGC Nº 069855354:

“(…) No caso, a **lei autorizativa prevê que será deduzido da avaliação o valor correspondente às benfeitorias indenizáveis**, no trecho correspondente à concessão. De igual modo, prevê que o **adquirente indenizará o concessionário pela extinção antecipada do contrato**. Embora seja utilizada terminologia diversa, o fato é que **os dispositivos se referem a um mesmo objeto, qual seja, a indenização devida ao concessionário, que corresponde às benfeitorias indenizáveis realizadas no bem.** (…).” (grifos nossos)

Assim, para efeitos da alienação, o valor da indenização foi descontado do preço mínimo de venda dos imóveis a ser pago pelo adquirente à PMSP²³, cujo pagamento à concessionária, segundo o

²¹ **Lei Municipal nº 17.590/2021, art. 2º, §2º:**

“Art. 2º Fica o Executivo autorizado a alienar os imóveis de que trata esta Lei mediante licitação e na modalidade concorrência. [...]

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior ao da avaliação, descontado da avaliação das benfeitorias realizadas pelo concessionário, em relação à área objeto de concessão administrativa, o valor proporcional ao tempo restante até o termo final do contrato.”

²² **Lei Municipal nº 17.590/2021, art. 5º, parágrafo único:**

“Art. 5º O adquirente será imitido na posse da área objeto da concessão administrativa após o término do prazo da mesma. Parágrafo único. A concessão poderá ser extinta por iniciativa da Administração, mediante requerimento do adquirente, que deverá arcar com todos os eventuais custos decorrentes da extinção antecipada.”

²³ Quanto ao valor a ser pago pelos Imóveis, o art. 2º, §2º da Lei Autorizativa previu que este deve ser calculado descontando-se do valor de avaliação das benfeitorias realizadas pelo concessionário o “valor proporcional ao tempo restante até o termo final do contrato”, entendido esse valor, nas palavras precisas da PGM, como “[...] a indenização devida ao concessionário” (Parecer PGM/CGC Nº 069855354).

Edital, será de responsabilidade única e exclusiva do adquirente, que (i) no caso da opção pela desocupação dos imóveis pela concessionária, deverá até a lavratura da escritura, quitar esse montante ou dar garantia à PMSP de que o fará (por meio de instituição de alienação fiduciária sobre os imóveis em benefício da PMSP), nos termos do Edital, ou (ii) no caso da opção pela manutenção da ocupação dos imóveis pela concessionária, fará acordo privado com esta para regular nova relação jurídica para a manutenção da concessionária na posse dos imóveis por, pelo menos, o prazo restante da concessão administrativa de uso.

Nessa toada, qualquer eventual valor adicional ao previsto no Edital deverá ser objeto de negociação no Acordo de Rescisão, nos termos previstos no item 13.1 do Edital, em especial, em sua alínea “d”.

Sobre esse apontamento, a AJCE entendeu que:

“[...] a alternativa prevista no edital – celebração de acordo entre as partes para disciplinar a extinção da vigente concessão de uso – não signifique a impossibilidade de a administração municipal atuar unilateralmente, nos termos do parágrafo único do art. 5º da Lei nº 17.590/2128. **A disciplina editalícia parece favorecer a concertação entre os interessados em prol da segurança jurídica; e, ao final, havendo ou não o acordo, remanesce possível a extinção unilateral da concessão.**” (grifos nossos)

Assim, à luz das explicações ora fornecidas e do próprio entendimento da AJCE, conclui-se que o procedimento como proposto no Edital está de acordo com as disposições da Lei Autorizativa e não gera risco de a concessão administrativa de uso ser rescindida sem que haja a venda dos imóveis, o que seria extremamente prejudicial à Municipalidade e aos atuais usuários dos serviços hospitalares da concessionária, entendendo-se superada a conclusão 4.7 da Auditoria do E. TCM.

III.6.2 Compromisso de compra e venda (Apontamento 4.10)

Sumário de resposta	
Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:	
i.	O compromisso de compra e venda foi incluído no Edital tendo em vista ser esta alienação um procedimento mais complexo, com diversas fases até a lavratura da escritura pública de venda e compra;
ii.	O instrumento é importante por estipular a data para celebração do Acordo de Rescisão, a definição do interesse do adjudicatário quanto à imissão direta ou não na posse dos imóveis, e, em caso de imissão direta na posse, como se dará o pagamento do valor da indenização (até a

lavratura da escritura pública de venda e compra ou conforme plano de pagamento, neste caso com instituição de alienação fiduciária dos imóveis em favor da PMSP, em garantia pelo pagamento);

- iii. A AJCE entendeu que se trata de documento que contribui para a segurança dos envolvidos no processo de alienação/aquisição imobiliária;
- iv. Acatou-se a recomendação da Auditoria do E. TCM de tal modo que a minuta do compromisso de venda e compra passará a ser anexa ao Edital.

A Auditoria do E. Corte de Contas, em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo, alegou que “a SGM deverá apresentar as justificativas técnico-jurídicas para a celebração de compromisso de compra e venda, tendo em vista que o edital já contempla a celebração de escritura pública de venda e compra, bem como incluir no edital a minuta do compromisso de venda e compra previamente aprovada pela Assessoria Jurídica do Órgão, conforme preceitua o art. 38, parágrafo único, e art. 40, §2º, inciso III, da LF 8666/93”.

Como já exposto em manifestação anterior, o compromisso de compra e venda do imóvel foi previsto para ser um contrato preliminar à escritura pública de venda e compra, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, a ser celebrado entre o adjudicatário e a PMSP, por meio do qual a PMSP se compromete a vender os imóveis e o adjudicatário se compromete a o adquirir.

Este instrumento foi incluído no Edital tendo em vista que esta alienação atrai um procedimento mais complexo, com diversas fases até a lavratura da escritura pública de venda e compra. Esse instrumento é importante principalmente por estipular a data para celebração do Acordo de Rescisão, a definição do interesse do adjudicatário quanto à imissão direta ou não na posse dos imóveis, e, em caso de imissão direta na posse, como se dará o pagamento do valor da indenização (até a lavratura da escritura pública de venda e compra ou conforme plano de pagamento, neste caso com instituição de alienação fiduciária dos imóveis em favor da PMSP, em garantia pelo pagamento). Por esses motivos, foi prevista a possibilidade de participação da atual concessionária como interveniente-anuente mediante convocação pela PMSP.

Ainda, conforme indicado no Ofício nº 31/2023/SPP, foi acatada a recomendação da Auditoria do E. TCM de tal modo que a minuta do compromisso de venda e compra passará a ser anexa ao Edital.

Com isso, a AJCE indicou que:

“[...] os esclarecimentos apresentados pela Origem, inclusive quanto à apresentação de minuta de compromisso de compra e venda como anexo integrante do edital, possam ser admitidos. Isso porque **referido compromisso** – que tem natureza contratual –, embora não seja obrigatório para fins de lavratura da escritura pública, **é instrumento apto a disciplinar direitos e obrigações das partes até a conclusão do ato registral**. Nessa perspectiva, trata-se de documento que **contribui para a segurança dos envolvidos** no processo de alienação/aquisição imobiliária, embora seja facultativo.” (grifos nossos)

Entende-se, portanto, superada a conclusão 4.10 da Auditoria do E. TCM.

III.6.3 Instituição de alienação fiduciária (Apontamento 4.28)

Sumário de resposta

Esclarece-se questionamento conforme tópicos abaixo:

- i. A alienação fiduciária não foi prevista como forma de garantia para os casos de pagamento parcelado do preço final de venda pelo adjudicatário, mas sim para os casos de não quitação do valor integral da indenização até a assinatura da escritura pública de venda e compra, caso o adquirente opte pela desocupação dos imóveis pela concessionária;
- ii. Assim, esclarece-se que a alienação fiduciária somente ocorrerá caso a lavratura da escritura pública de venda e compra ocorra antes do término do cumprimento das obrigações assumidas no Acordo de Rescisão, de modo a resguardar a municipalidade acerca do pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores cabíveis pelo adjudicatário.

A Auditoria do E. TCM manteve em sua última manifestação o mesmo entendimento apresentado em seus Relatórios Preliminar e Conclusivo, segundo o qual “na forma como está estruturada a transmissão da propriedade, o Termo de Quitação é condição para a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e não haveria necessidade da previsão da alienação fiduciária como alternativa para a não apresentação da quitação”.

Reitera-se, no entanto, que a alienação fiduciária²⁴ não foi prevista como forma de garantia para os casos de pagamento parcelado do preço final de venda pelo adjudicatário, mas sim para os casos de não quitação do valor integral da indenização em decorrência da extinção antecipada da concessão administrativa de uso, até a assinatura da escritura pública de venda e compra.

A conclusão do pagamento do preço final de venda é requisito para a assinatura da escritura pública dos imóveis²⁵. O que se impõe ao adjudicatário é que, caso este opte pela desocupação dos imóveis pela concessionária, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas no Acordo de Rescisão, ou seja, o pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores cabíveis, seja instituída a alienação fiduciária dos imóveis em favor da PMSP, se não for apresentado o termo de quitação na ocasião da lavratura da escritura de venda e compra²⁶, nos termos do item 13.2.2²⁷.

Assim sendo, reitera-se que a alienação fiduciária somente ocorrerá caso a lavratura da escritura pública de venda e compra ocorra antes do término do cumprimento das obrigações assumidas no Acordo de Rescisão, de modo a resguardar a municipalidade frente ao pagamento integral do valor de indenização e de eventuais outros valores de responsabilidade do adjudicatário.

Por se tratar de recomendação, a AJCE não se manifestou sobre este apontamento.

²⁴ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 1.1, “d)”**:

“d) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: instituição do IMÓVEL em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas no ACORDO DE RESCISÃO, a ser realizada pelo ADJUDICATÁRIO em favor da PMSP no ato da lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA caso, em referida ocasião, não seja apresentado o TERMO DE QUITAÇÃO;”.

²⁵ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 14.1, “e)”**:

“14.1. Em 30 (trinta) dias antes da DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, o ADJUDICATÁRIO deverá apresentar os seguintes documentos: [...]”

e) comprovante de quitação do PREÇO FINAL DE VENDA, nos termos deste EDITAL;”.

²⁶ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 1.1, “ii)”**:

“ii) TERMO DE QUITAÇÃO: documento a ser emitido pela CONCESSIONÁRIA, atestando o pagamento integral do VALOR DE INDENIZAÇÃO e de eventuais outros valores cabíveis, em decorrência da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, conforme previsto no ACORDO DE RESCISÃO, e que deverá ser apresentado pelo ADJUDICATÁRIO até o prazo previsto no item 14.1 caso este opte por receber o IMÓVEL livre da sua instituição em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à PMSP;”.

²⁷ **Edital nº 003/2023/SGM-SEDP, item 13.2.2:**

“13.2.2 O eventual plano de pagamento do VALOR DE INDENIZAÇÃO e outros valores negociados entre o ADJUDICATÁRIO e a CONCESSIONÁRIA deverá prever a conclusão do pagamento do preço e emissão de TERMO DE QUITAÇÃO até a DATA DE ASSINATURA DE ESCRITURA PÚBLICA ou, alternativamente, a instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL, em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, para garantia das obrigações do ADJUDICATÁRIO assumidas no ACORDO DE RESCISÃO”.

III.7 Avaliação imobiliária

Considerando a decisão de SGM/SEDP em realizar novos laudos de avaliação para os imóveis objeto da Concorrência EC nº 003/2023/SGM-SEDP, em atendimento à conclusão 4.14 da Auditoria do E. TCM, entende-se que os apontamentos referentes ao tema da avaliação imobiliária (4.5, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34) indicados na Tabela 2 serão objeto de análise futura, oportunidade em que será possível de serem superados, visto que os novos laudos de avaliação, tão logo elaborados, passarão por nova análise do E. TCM.

IV. Conclusão

Diante das justificativas elucidadas neste ofício, entende-se, respeitosamente, que a modelagem do Edital, com os respectivos ajustes apresentados na manifestação anterior e com a elaboração dos novos laudos de avaliação conforme determinado pela Auditoria do E. TCM, endereça todos os apontamentos do E. Tribunal de Contas do Município de São Paulo, de modo a conferir maior segurança e permitir o prosseguimento do certame.

2023.10.24 - Ofício resposta - Alienação Gastro - Manifestação Auditoria - TCM.pdf

Documento número fcbff587-140e-49cc-b29d-565be27646dd



Assinaturas



Guilherme Bueno de Camargo
Assinou

Pontos de autenticação:

Assinatura na tela

Código enviado por e-mail

IP: 187.26.179.13 / Geolocalização: -23.549550, -46.641281

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K)

AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/118.0.0.0

Mobile Safari/537.36

Data e hora: Outubro 27, 2023, 17:22:24

E-mail: gbcamargo@spparcerias.com.br (autenticado com
código único enviado exclusivamente a este e-mail)

Telefone: + 5511982924706

ZapSign Token: da4db75e-****-****-****-496c73231015

Guilherme Bueno De Camargo

Assinatura de Guilherme Bueno de Camargo



Hash do documento original (SHA256):

b5732de86b5d3d21897b21b0715447c4e546b31e4473ed12c60a14562d1665e4

Verificador de Autenticidade:

<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=fcbff587-140e-49cc-b29d-565be27646dd>

Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):

<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento de identificação fcbff587-140e-49cc-b29d-565be27646dd, conforme os Termos de Uso da ZapSign em zapsign.com.br



ZapSign
By Truora