TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

TC 432/2026

3.397ª Sessão Ordinária – 04.03.2026

Relator Conselheiro Ricardo Torres

Acompanhamento dos Chamamentos Públicos 1, 2 e 3/2025

Interessada: Secretaria Municipal de Habitação

CAUTELAR. EDITAL. CHAMAMENTO PÚBLICO. SEHAB. OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA. PROGRAMA PODE ENTRAR. AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL. ZONA DE PRECIFICAÇÃO. CATEGORIZAÇÃO ESPACIAL. TETO DE PREÇOS. ÁREA PRIVATIVA. 1. Não se aplica à presente situação a precificação por distrito, determinação exarada pelo Pleno deste Tribunal em entendimentos anteriores. A precificação atual foi adotada pelo edital por se tratar de perímetro de operação urbana - dividida em priorização A (perímetro principal) e B (perímetro expandido) e deve observar coerência com os critérios de precificação estabelecidos no edital. 2. A adoção de categorias espaciais de priorização sem reflexo nos critérios de precificação deve demonstrar que o teto de preços aplicado observa limite normativo previamente estabelecido pela Administração. Port. SEHAB/COHAB 123/2025. 3. Os bons imóveis, com área superior à indicada no chamamento público, não devem ser excluídos. Estes critérios são utilizados como referência entre os imóveis credenciados, mantida a compatibilidade com as diretrizes do programa habitacional e com os parâmetros estabelecidos no instrumento convocatório. 4. A área de terraço não deve ser computada na área privativa principal mínima exigida para a unidade habitacional quando o edital estabelece metragem mínima específica para o ambiente principal da unidade. RETOMADA. CONDICIONANTES. 1. Promover melhorias na redação do edital quanto ao item 3.1.10 do relatório de Auditoria. 2. Permitir a habilitação de imóveis com áreas inferiores a 39m² e sem terraço, mantendo estes parâmetros de referência para fins da preferência. Votação unânime.

REVOG-UTR-7/2026

Processos TC/000432/2026

(3.397ª S.O.)

C E R T I F I C O

que, em sessão desta data, o Conselheiro RICARDO TORRES – Relator deu conhecimento ao Plenário da matéria constante do seguinte despacho: "Submeto à elevada apreciação deste Pleno, para fins de cumprimento do estabelecido no artigo 31, parágrafo único, inciso XVII, do Regimento Interno deste Tribunal, **PROPOSTA DE RETOMADA CONDICIONADA** do Chamamento Público 002/SEHAB/COHAB-SP/2025, promovido pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, cujo objeto é *a aquisição de Unidades Habitacionais de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – OUCFL.* Primeiramente, apresento um breve histórico da atuação deste Tribunal na política pública que se materializa nos editais em comento. Em 2022 foi aberto o Chamamento Público 001/SEHAB/2022 para aquisição de 40.000 UHs para o programa Pode Entrar. Do acompanhamento de tal chamamento, TC/009558/2022, foram exaradas onze determinações pelo Pleno desta Corte, que condicionaram a retomada do certame. Em razão da semelhança dos objetos daquele certamente, com o atual Chamamento Público 002/SEHAB/COHAB-SP/2025, o Conselheiro Eduardo Tuma, relator do primeiro processo, determinou a instauração de acompanhamento da Consulta Pública que deu origem a este edital para verificação se, no caso atual, se aplicável, teriam sido contemplados os conteúdos das determinações exaradas naqueles autos. Para tanto, foi instaurado o TC/012311/2025, no âmbito do qual foi emitido Relatório Preliminar enviado à SEHAB e COHAB

para manifestação. Após manifestação e publicação dos editais, foi instaurado o presente TC para acompanhamento dos editais dos chamamentos, sendo emitido Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital em 30/01/2026. Nesse contexto, o Exmo. Conselheiro Eduardo Tuma decidiu pela suspensão do certame, submetendo-a a referendo do Pleno na 3396ª Sessão Ordinária, oportunidade na qual o processo foi redistribuído, por competência, ao Conselheiro do agrupamento Habitação no biênio 2025/2026, Conselheiro Ricardo Torres, ficando referendada a decisão de suspensão do certame, com fundamento na necessidade de apresentação de justificativas e correspondente análise quanto ao apontado no Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital (Peça 11). Visando à apresentação de tais justificativas, foi agendada Mesa Técnica, realizada em 26/02/2026, na qual a Origem prestou esclarecimentos a respeito dos pontos do relatório de auditoria sobre os quais havia alguma controvérsia (notas taquigráficas estão acostadas no ETCM/001938/2026), os quais me permito mencionar: *3.1.10 - Achado 10 – Determinação 10) Zona de precificação por distrito e categorização. 3.3.1 - Achado 25 – Previsão de aquisição de imóveis com área da UH superior ao chamamento público de 2022. 3.3.2 - Não consideração da área do terraço na área privativa principal de 39 m². 3.3.3 - Previsão de aquisição de imóveis somente com terraço.* O item 3.1.10 encontra inspiração em determinação exarada pelo Pleno no âmbito do TC/009538/2022[1], que acompanhou o edital do Chamamento Público 01/SEHAB/2022 cujo objeto compreendia a aquisição de imóveis para o Programa Pode Entrar em cinco lotes: zona leste, centro, zona norte, zona oeste e zona sul. Quando transmutado para aplicação ao caso em análise, por se tratar de perímetro de Operação Urbana, a Auditoria esclarece que *'não se aplica à presente situação a precificação por distrito adotada no Chamamento anterior'*. Ainda assim, destaca que o Edital menciona categorias espaciais de priorização A (perímetro principal) e B

[1] *Que sejam criadas ZONAS DE PRECIFICAÇÃO POR DISTRITO com diferenciação dos valores por m², específicas para cada categoria espacial de priorização (A e B).*

(perímetro expandido), sem, todavia, refletir essa diferenciação no teto de precificação, mantendo o valor de R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) para ambas as categorias. A respeito, esclareceu a Origem durante a mesa técnica, que se aplica ao caso o limite de preços previsto na Portaria SEHAB/COHAB 123/2025. Tendo em vista que a Origem se dispôs a alterar o edital para esclarecer o apontamento da Especializada, condiciona-se a retomada a tal alteração. Os esclarecimentos quanto aos itens 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3 foram apresentados conjuntamente na mesa técnica, da mesma forma que farei na presente proposta, em razão de sua conexão lógica. Em síntese, a Auditoria verificou que as especificações dos imóveis que se pretende adquirir a partir do edital em análise difere dos imóveis adquiridos no chamamento anterior, exigindo-se uma metragem mínima de 39m² (enquanto no anterior foi de 32m²), excluindo-se a área do terraço, bem como a exigência de terraço (inovação quanto ao edital de 2022). A respeito, esclareceu a Origem que se pretende prover maior conforto às famílias beneficiárias do Programa. Os representantes da COHAB e da SEHAB afirmaram ter detectado que os potenciais beneficiários, muitas vezes, são famílias numerosas, que não seriam bem instaladas em imóvel de 32m². Especificamente quanto à exigência de terraço, justifica sua necessidade para fins de conforto térmico, ventilação e iluminação, mencionando inspiração no modelo federal do Programa Minha Casa Minha Vida[2]. Após explicações, a equipe Especializada explanou na Mesa Técnica sua preocupação quanto à potencial exclusão de bons imóveis. Em consonância, aduziu a Origem não ter formulado o Programa no sentido de excluir os imóveis que não atendam todos os critérios. Antes, pretende utilizar tais critérios como regra de preferência entre os imóveis credenciados. Sendo assim, verificado constar do item 1.6.1 do Anexo I do edital que '**não serão aceitos imóveis fora desses limites**' e, ainda, que tal disposição contraria a escolha discricionária da própria Administração, conforme afirmado na Mesa Técnica, condiciona-

[2] Portaria MCID Nº 725, de 15 de junho de 2023

se a retomada à alteração do edital. Diante do exposto, entendo que **a Origem estará apta a conduzir a retomada do certame, após as alterações do edital propostas pela Origem após diálogo processual com esta Corte** para: a) Promover melhorias na redação do edital quanto ao item 3.1.10 do relatório de Auditoria (peça 11); b) Permitir a habilitação de imóveis com áreas inferiores a 39m² e sem terraço, mantendo estes parâmetros de referência para fins da preferência. Dê-se ciência e intime-se por ofício a SEHAB para conhecimento desta Decisão. É como voto."

Certifico, afinal, que o Plenário, à unanimidade, referendou as medidas determinadas pelo Conselheiro RICARDO TORRES – Relator.

04 – março – 2026

Ramon Dumont Ramos – Coordenador Chefe Processual

/hc

Assinado digitalmente por RAMON DUMONT RAMOS
Data: 04/03/2026 16:16:53 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

TC 432/2026

3.396ª Sessão Ordinária – 11.02.2026

Relator Conselheiro EDUARDO TUMA

Acompanhamento dos Chamamentos Públicos 1, 2 e 3/2025

Interessada: Secretaria Municipal de Habitação

CAUTELAR. EDITAL. CHAMAMENTO PÚBLICO. OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA. PROGRAMA PODE ENTRAR. AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS. CUMPRIMENTO DE DETERMINAÇÕES PLENÁRIAS. PRECIFICAÇÃO POR CATEGORIZAÇÃO. ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DAS UNIDADES. REDISTRIBUIÇÃO RELATORIA. 1. A precificação de unidades habitacionais em programas públicos deve observar critérios objetivos de categorização previamente definidos, aptos a assegurar isonomia, transparência e aderência às determinações plenárias, vedada metodologia que não reflita adequadamente as especificidades técnicas das unidades. 2. A modificação de critérios técnicos das unidades habitacionais, em cotejo com editais anteriores do mesmo programa, demanda justificativa técnica formal e compatível com os princípios da eficiência e da economicidade. 3. A superveniência de novos achados em edital posteriormente publicado, ainda que conexo a processos pretéritos, autoriza a redistribuição da relatoria ao Conselheiro do biênio, mediante deliberação plenária, em homenagem à segurança jurídica e à interpretação da norma. Art. 98 e art. 102, RITCMSP. SUSPENSÃO. Votação unânime.

REFERE-UTR-9/2026

Processos TC/000432/2026

(3.396ª S.O.)

C E R T I F I C O

que, em sessão desta data, o Conselheiro EDUARDO TUMA – Relator deu conhecimento ao Plenário da matéria constante do seguinte despacho: "**01.** Considerando que, na sequência, serão submetidos a este Plenário três referendos de minha Relatoria, gostaria de tecer algumas considerações sobre os casos e seu deslinde. **02.** No mês de setembro passado, por meio do Memorando 29/205/GABET, com fundamento no artigo 102 do Regimento Interno desta Casa, determinei à Secretaria de Controle Externo o acompanhamento das Consultas Públicas 001/2025 e 002/2025, lançadas pela Secretaria Municipal de Habitação, relativas à aquisição, no âmbito do Programa Pode Entrar, de imóveis vinculados às Operações Urbanas Água Branca e Faria Lima. **03.** A determinação teve como tônica essencial a verificação do cumprimento de determinações anteriores deste E. Plenário, nos casos conexos, sob a perspectiva de evitar a publicação de editais que contivessem as mesmas irregularidades apontadas e apreciadas por esta Casa em sede de controle preventivo, principalmente após o complexo trabalho desenvolvido com relação ao tema, que contemplou a realização de mesa técnica e ampla instrução, com resultado consolidado de 11 determinações e 14 recomendações referendadas por este Plenário, nas Sessões Ordinária 3.249 e 3.330. **04.** Assim, a medida levou em conta os procedimentos de fiscalização realizados e aqueles em curso, relativos ao referido Programa e instaurados com base na Lei 17.638/2021, todos de minha relatoria, a saber: I - Chamamento 001/SEHAB/2022, aquisição de imóveis para implantação

de 40.000 unidades habitacionais, TC/009538/2022. II - Chamamento 002/SEHAB/2022, aquisição de imóveis pulverizados para implantação de 5000 unidades habitacionais, TC/009539/2022. III - Chamamento 001/SEHAB/COHAB-SP/2024, visando igualmente a aquisição de imóveis pulverizados para a implantação de unidades habitacionais na cidade de São Paulo, TC/00956/2024. IV - Auditoria objeto do TC/003873/2025, também relativo ao Pode Entrar, tendo por objeto verificar o andamento da construção das unidades habitacionais (UHs) e a sua qualidade executiva, bem como a regularidade dos pagamentos realizados. **05.** Nesta oportunidade, destaco aos Colegas que a atuação se mostrou frutífera sob a ótica da racionalização dos trabalhos, ressaltando que o acompanhamento vem sendo realizado de forma contínua, inclusive quanto ao monitoramento do cumprimento de determinações e recomendações proferidas em decisões pretéritas. **06.** Com efeito, no âmbito dos processos de acompanhamento de Consulta Pública determinados, a Auditoria apontou em Relatório Preliminar que os editais submetidos à consulta não contemplavam integralmente as determinações e recomendações expedidas por este Plenário em decisões precedentes. **07.** Assim, a partir da provocação deste Tribunal, com a remessa de relatórios e a solicitação de informações, foram incorporadas alterações às minutas de ambos os editais, antes de sua publicação, visando ao atendimento das deliberações proferidas em sede de controle externo. Destaca-se, dentre elas: I - a inclusão de previsão de aferição de preços por instituição financeira especializada, em consonância com a Determinação 11 exarada na 3.330ª S.O., tema amplamente debatido nesta Casa (TC/009538/2022); II - a previsão de sessão pública para a abertura dos envelopes e propostas, em cumprimento à Determinação 9, exarada na 3249ª S.O. **08.** Para além das determinações, foram promovidas alterações nas propostas de edital que levaram à superação, pela Auditoria, no relatório de acompanhamento dos editais, de 5 dentre os 8 achados identificados previamente no relatório da consulta pública, a saber: - Achado 28: Procedimento acerca do depósito dos valores individuais dos imóveis; - Achado 29: Aquisição de empreendimentos

com instalações para medição individualizada de gás e água em pleno funcionamento e sistema de interfone implantado; - Achado 30: Vedação a aquisição de empreendimentos com unidades habitacionais com revestimento nos ambientes internos em textura nas paredes e teto e janelas de dormitórios sem veneziana; **-** Achado 31: Cláusula impeditiva para terrenos com invasão; - Achado 32: Critério equivocado na classificação dos imóveis por status de licenciamento não reflete avanço do processo de incorporação. **09.** Publicados os editais específicos das Operações Urbanas Faria Lima e Água Branca, bem como o Chamamento Público 3/SEHAB/COHAB-SP/2025 — Programa Pode Entrar — Aquisição de Unidades Habitacionais de Interesse Social no Distrito do Jardim Helena, verificou-se, contudo, a necessidade de sua suspensão, conforme decisões proferidas na semana passada, cujos referendos serão submetidos na presente Sessão, fundadas na necessidade de esclarecimentos e/ou correções pelas Pastas envolvidas, somada à proximidade das datas de abertura dos certames. **10.** Isso porque, como se depreende das decisões proferidas e dos relatórios preliminares emitidos no âmbito do acompanhamento dos editais, apesar dos diversos aprimoramentos e correções realizados durante as consultas, permaneceram, nos três casos, tanto controvérsia remanescente acerca do cumprimento da Determinação 10, exarada na 3.249ª S.O. - relativa à precificação das unidades segundo sua categorização-, como também achados decorrentes de alterações nos parâmetros das unidades habitacionais, em cotejo com os editais anteriores — a exemplo da metragem das unidades e da obrigatoriedade de inclusão de terraços. **11.** Além dos achados comuns, há também apontamentos específicos que demandam aprofundamento instrutório. Com especial relevância, no edital relativo ao Jardim Helena, por exemplo, verificou-se a ausência de regramento sobre a aquisição de imóveis em áreas sujeitas a alagamento, questão que requer, em análise inicial, a apresentação de esclarecimentos técnicos pelas Secretarias envolvidas. **12**. A propósito do tema, relembro que tramita nesta Casa, sob minha relatoria, auditoria Operacional que tem por objeto a gestão das áreas permeáveis do município de São Paulo, com foco

nas planícies aluviais, na perspectiva da ocorrência de eventos climáticos extremos e em atendimento à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e ao Plano de Ação Climática (PLANCLIMA), com estudo de caso para o Jardim Pantanal, em decorrência do histórico frequente de inundações. Observo, nesse passo, que as medidas observadas para a região também motivaram a instauração de Comissão Parlamentar de Inquérito na Câmara Municipal, para a qual foi solicitado o acompanhamento desta Casa, cenário que, por si só, denotam a complexidade que envolve a região. **13.** Ademais, em alinhamento com o compromisso desta Casa com a celeridade e a efetividade das políticas públicas, determinei, no mesmo ato de suspensão, a realização de Mesa Técnica sobre o tema, a ocorrer hoje, às 14h30, com a participação das Secretarias envolvidas, de integrantes da Câmara Municipal, dos auditores da Secretaria de Controle Externo e de servidores das demais áreas e Gabinetes deste Tribunal. **14.** Ocorre que, nesta fase processual, a partir da instrução já levada a efeito, e tendo como foco a segurança jurídica, essencial à atuação desta Casa, sobretudo em caso de extrema importância, tanto pelo montante envolvido, como pela natureza do programa, parece-me essencial consolidar a definição da Relatoria do caso, a partir, fundamentalmente, tanto da interpretação sistemática dos artigos 98 e 102 do RITCMSP, abaixo transcritos, como do processado até o presente momento: '**Art. 98** - Ressalvadas as hipóteses de redistribuição de que trata a Seção seguinte, os processos distribuídos durante o biênio permanecerão sob a direção do mesmo relator ou julgador, até julgamento ou apreciação definitiva do ato principal, inclusive dos atos e termos dele originados, ainda que durante a vigência de nova distribuição.' '**Art. 102** - Considera-se Relator Certo o Conselheiro que já houver adiantado seu voto em sessão anterior, bem como o Relator do feito principal, para os processos posteriores dele originados.' **15.** Como destaquei inicialmente, a determinação de acompanhamento das consultas públicas relativas às Operações Urbanas ocorreu em 11.09.2025, com fundamento nos citados artigos, concomitantemente com a publicação de ambas, por meio de Memorando à

Secretaria de Controle Externo, tendo as respectivas Ordens de Serviço tramitado regularmente nesta Casa para a autuação dos dois processos, sem que tenha havido qualquer questionamento quanto à fixação de Relatoria. **16.** Desde então, entre os meses de outubro e novembro, os relatórios preliminares emitidos foram enviados à Secretaria Municipal de Habitação, que apresentou manifestação prévia em ambos, inclusive com alterações importantes nas minutas de edital, acima explicitadas, ou seja, com efetiva atuação desta Relatoria na condução do processo. **17.** Para além das consultas públicas, os editais foram publicados entre o mês de dezembro e o início do mês de janeiro, com a autuação de novos processos de fiscalização pela SCE, cujas ordens de serviço também foram regularmente tramitadas, sem que tenha havido qualquer movimentação quanto à suscitação de conflito de competência, inclusive por parte do atual Relator do biênio, mesmo em se tratando de fiscalizações, naquele momento, de acompanhamento obrigatório pela SCE em decorrência do valor, nos termos do PAF. **18.** Nesse passo, já no bojo dos acompanhamentos de edital, este Relator proferiu **decisão de suspensão**, nos três processos, além de ter convocado mesa técnica para a discussão de todos os casos, marcada para esta data, no período da tarde. **19.** Como tive a oportunidade de externar quando da determinação de acompanhamento ainda das consultas públicas, a medida considerou o amplo e relevante trabalho realizado nos 3 (três) Editais de Chamamento relativos ao citado Programa, lançados com base na Lei 17.638/2021, especificamente nos TC/009538/2022, TC/009539/2022 e TC/00956/2024, bem como nos trabalhos da Auditoria Programa constante do TC/003873/2025, todos de minha relatoria. **20.** A determinação levou em conta a inequívoca conexão entre os objetos, o fato de que todos integram o Programa Pode Entrar, conforme as regras estabelecidas pela Lei 17.638, de 2021, incidindo na hipótese os artigos 98 e 102 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas, de modo a evitar o risco de decisões conflitantes, até porque a análise inarredavelmente deveria se pautar pelo processado nos casos precedentes e decisões nele expedidas, a tornar patente a conexão. **21.** A esse respeito,

permito-me trazer ao debate o processado com relação à definição de relatoria operado no TC/001750/2025, relativamente ao acompanhamento do edital da Concorrência Eletrônica 001/SMSUB/COGEL/2025, que teve como objeto o registro de preços para contratação de empresa para prestação de serviços de conservação e manutenção de áreas verdes, áreas urbanizadas e áreas ajardinadas e/ou manejo arbóreo, definida pela Presidência para o Conselheiro João Antônio, após a suscitação de conflito positivo de competência. **22.** Naquele caso, tive a oportunidade de ressaltar que o conhecimento aprofundado de todo o caminho percorrido pela Administração para chegar ao certame que se propunha fiscalizar, revestia de plausibilidade o argumento de racionalização dos trabalhos, relatado no parecer da Secretaria Geral e acolhido pelo Senhor Presidente desta Casa para a definição da Relatoria, cenário que, a meu ver, também mostra-se aplicável ao ora em discussão, para além da aplicação das regras do Regimento deste Tribunal acima citadas. **23.** Ante o exposto, conforme destacado, remanesce controvérsia quanto ao cumprimento da citada determinação 10, bem como de parte das recomendações precedentes lançadas por este Plenário, às quais se somam, contudo, novos achados, que também demandam aprofundamento da instrução com vistas ao prosseguimento. Nesses termos, em homenagem à segurança jurídica, suscito a presente definição de competência, a fim de elidir futuras dúvidas, especialmente quanto à preponderância da Relatoria do Biênio em sobreposição ao trabalho pretérito, que se mostra conexo, até mesmo em decorrência da superação de achados já operada em função das medidas previamente adotadas, as quais foram amplamente explicitadas nas considerações ora tecidas. **24.** Dessa forma, considerando a tônica acima apresentada, pode se ter como adequada a redistribuição dos processos ao Conselheiro Ricardo Torres, chancelando-se a premissa de que, neste momento, o aprofundamento da instrução dos novos achados para os editais consolida-se como o cerne da atuação, induzindo a competência de instrução e julgamento para a Relatoria do Biênio. **25.** Por fim, tendo em vista que o art. 26, inciso XXXII, prevê ser atribuição do Presidente desta Corte, ao

deliberar sobre dúvidas na aplicação do Regimento Interno, submeter a matéria ao Plenário, quando for necessária a formalização de decisão em Resolução específica, entendendo que a questão ora suscitada deriva, fundamentalmente, de interpretação dos artigos citados do Regimento, pondero que se mostra viável, inclusive, conforme deliberação dos Nobres Colegas, que o tema seja remetido à Assessoria Jurídica, para manifestação, e, em seguida, submetido à análise deste Colegiado. **26.** Não obstante essa sugestão, afirmo, desde já, que, no meu entendimento, a proposta de submissão à Assessoria pode ser superada e que este assunto pode ter desfecho na presente Sessão Plenária, diante de decisão positiva do Colegiado. Consigno, ainda, que me parece viável a redistribuição dos processos em tela (TC/000430/2026, TC/000432/2026, TC/000653/2026) ao Excelentíssimo Conselheiro Ricardo Torres. É o que eu trago aos pares."

Certifico, afinal, que o Plenário, à unanimidade, referendou as medidas determinadas pelo Conselheiro EDUARDO TUMA – Relator, bem como procedeu à redistribuição de Relatoria dos autos ao Conselheiro RICARDO TORRES.

11 – fevereiro – 2026

Ramon Dumont Ramos – Coordenador Chefe Processual

/hc

Assinado digitalmente por RAMON DUMONT RAMOS
Data: 12/02/2026 15:07:21 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo