TC nº 742/2003

INSPEÇÃO. SUBPREFEITURA PINHEIROS. Apuração de fatos veiculados pela imprensa. Verificação das providências adotadas pela Subprefeitura quanto a suposta execução de garagens no subsolo do imóvel utilizando área pública. Edifício E-Tower. CONHECIDA. Votação unânime.

3.021ª Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro JOÃO ANTONIO.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer da Auditoria realizada para fins de registro.

ACORDAM, ademais, à unanimidade, em determinar, após as comunicações de praxe, o arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros EDSON SIMÕES – Revisor, MAURÍCIO FARIA e DOMINGOS DISSEI.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 13 de fevereiro de 2019.

ROBERTO BRAGUIM
Vice-Presidente no exercício da Presidência

JOÃO ANTONIO
Relator

RELATÓRIO

Tratam os autos de Auditoria destinada a apurar fatos noticiados pela imprensa no dia 06 de fevereiro de 2003 pelo jornal "Folha de São Paulo" relativos à obra em andamento na Rua Funchal, 418, Edifício E-Tower, bem

como verificar os procedimentos e ações de fiscalização adotadas pela Subprefeitura de Pinheiros.

Os órgãos técnicos desta Corte de Contas foram no sentido da procedência do informativo jornalístico quanto à execução de obra irregular em área pública com a execução de quatro subsolos de garagem.

Foi constatado por AUD a execução de rampa de acesso ao estacionamento em desacordo com o projeto modificativo aprovado e ocupação irregular do recuo de frente por subsolos destinados ao estacionamento.

A obra foi embargada pela Subprefeitura de Pinheiros, após constatar as irregularidades, com aplicação de multas.

SFC em relatório final opinou no sentido de se manter o embargo até o saneamento das irregularidades que deram causa a suspensão.

Foram oficiadas a Secretaria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Habitação, a Subprefeitura de Pinheiros e a empresa Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Secretaria Municipal de Planejamento informou não de ser de sua competência a execução do projeto em tela, tampouco a fiscalização de obra ou imposição de multas, encaminhando os ofícios à Secretaria Municipal das Subprefeituras e à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

A SEHAB, por sua vez, informou que o Alvará de Aprovação constava a ressalva, posteriormente apostilada, de que "o interessado deverá isolar a área do subsolo doada à municipalidade, aguardando orientação dos órgãos competentes"; e que "por ocasião do certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá estar concluída a demolição da obra existente sobre a faixa do recuo de frente, conforme indicado no projeto aprovado".

Ocorreu o desembargo da obra, fundamentado no deferimento do Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova. Em 20 de dezembro de 2003 é aprovada a Lei 13.764/04 que permite que sejam regularizadas as edificações que ocupem a faixa dos melhoramentos em vigor até a aprovação dessa lei, possibilitando o enquadramento do caso em tela.

A empresa compromissária apresentou defesa na qual admite que executou, irregularmente, subsolos em desacordo com o projeto aprovado, por um erro de interpretação da situação jurídica da área doada para a Municipalidade.

A Secretaria Municipal das Subprefeituras encaminhou cópias das informações prestadas pela Subprefeitura de Pinheiros, que nada acrescentou ao analisado.

Foi realizada inspeção no local e constatado por AUD que as áreas construídas irregularmente nos quatro subsolos encontravam-se isoladas por paredes de fechamento, estando, portanto, atendida a ressalva que consta do Projeto Modificativo de Alvará e Execução de Edificação Nova.

A AJCE, em razão da conclusão de AUD, opinou, pela aprovação da obra em questão, no que foi acompanhada pela Procuradoria da Fazenda Municipal.

A Secretaria Geral concluiu pela aceitação da atuação administrativa analisada, possibilitando ser declarada regular.

Em sessão realizada nesta Corte de Contas, em 14 de novembro de 2007, foi devolvida a vista solicitada na 2.341ª S.O., em fase de discussão, pelo Conselheiro Roberto Braguim, propondo, posteriormente referendado, a conversão do julgamento em diligência a fim de ser:

1) apurada eventual ocorrência de alteração de contrapartida devida;

2) realizada avaliação jurídica da Lei Municipal 13.764/04 sobre a operação em foco;

3) executada nova vistoria no local para se verificar se a referida área está sendo utilizada pelo particular.

Em cumprimento ao acima exposto, foi elaborado relatório de folhas, concluindo AUD que:

"3.1 – Com a mudança de alinhamento aprovada pela Lei 13.764/04 a área atingida do imóvel do interessado passou de 1863,20 m2 para 775,33 m, não interferindo essa alteração no valor da contrapartida devida no âmbito da Operação Urbana Faria Lima, pois as características de uso e ocupação do solo passíveis de outorga onerosa permaneceram constantes.

3.2 – Constam dos autos documentos que comprovam os pagamentos prévios e integrais das sanções e dos demais débitos referentes ao atendimento dos incisos I (sanções decorrentes do uso irregular das áreas públicas), II (pagamento pelo uso irregular das áreas públicas) e III (pagamento da outorga onerosa para eventuais regularizações de edificações) do artigo 5º da Lei 13.764/04.

3.3 – com a aprovação da Lei 13.764/04, bem como com a adoção das providências citadas sobre a regularização da área doada desta informação, a área de estacionamento construída a mais pela interessada deixou de situar-se em área pública municipal."

A AJCE acompanhou a conclusão do órgão técnico desta Corte de Contas.

A PFM opinou pelo conhecimento e registro da presente auditoria, constatando-se que com a aprovação 13.764/04, bem como das providências levadas a efeito por SEMPLA, a área de estacionamento construída pela interessada deixou de situar-se em área pública municipal.

A SG entendeu, também, que a área de estacionamento ora comentada não se encontra mais em situação irregular, pois, com a aprovação da Lei 13.764/04 e com a sua regularização perante o Registro de Imóveis, ela deixou de se situar em área pública municipal.

É o Relatório.

VOTO

Em julgamento a Auditoria realizada com o objetivo de apurar os fatos noticiados no dia 06 de fevereiro de 2003 pelo jornal "Folha de São Paulo", no tocante à obra em andamento na Rua Funchal, 418 – Conjunto Comercial E-Tower.

Instruídos os autos, a AJCE e a PFM opinaram pela aprovação da obra em questão, com fundamento nas conclusões alcançadas pela equipe técnica que constatou que "as áreas construídas irregularmente nos 4 subsolos encontravam-se isoladas por paredes de fechamento, restando, assim, atendida a ressalva que constava do Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 2002/06798-01."

A Secretaria Geral aduziu que a promulgação da Lei 13.764/04 passou a admitir aquela situação antes irregular, convalidando-a e por fim, concluiu pela aceitação da atuação administrativa analisada, que naquele momento, apresentava-se regular.

Em 14 de novembro de 2007, na 2.351ª Sessão Ordinária desta Corte de Contas, foi convertido o julgamento em diligência a fim de ser:

1) apurada eventual ocorrência de alteração de contrapartida devida;

2) realizada avaliação jurídica da Lei Municipal 13.764/04 sobre a operação em foco;

3) executada nova vistoria no local para verificar se a referida área está sendo utilizada pelo particular.

Após novas diligências realizadas restou constatado, de fato, que a aprovação da Lei 13.764/04 e a adoção das providências relacionadas (retificação na Escritura de Doação, realização dos pagamentos prévios das sanções e dos demais débitos decorrentes e a lavratura da Escritura de Distrato Parcial de

Outra Escritura de Doação) regularizou a área de estacionamento construída pela interessada, deixando de situar-se em área pública municipal.

forma, com base nos pareceres exarados pelas áreas técnicas desta Corte de Contas, que adoto como razões de decidir e pelo caráter instrumental do presente feito, CONHEÇO da Auditoria realizada para fins de registro.

Após as comunicações de praxe, arquivem-se os autos.

Este é o meu Voto, Senhor Presidente.