TC 956/2024

3.308ª Sessão Ordinária – 21.02.2024

Conselheiro Presidente Eduardo Tuma

Edital de Chamamento Público 01/2024 – SEHAB

Objeto: Aquisição de imóveis prontos pulverizados para a implantação de unidades habitacionais.

CAUTELAR. CHAMAMENTO PÚBLICO. SEHAB. PROGRAMA PODE ENTRAR. Aquisição de imóveis prontos e pulverizados para a implantação de unidades habitacionais. SUSPENSÃO. RETOMADA PARCIAL CONDICIONADA. DETERMINAÇÃO. 1. Abstenha-se de celebrar qualquer assinatura em qualquer ato previsto na fase III do edital do Chamamento Público 01/SEHAB/COHABSP/2024 (lavratura da escritura pública dos imóveis credenciados, pagamento do valor individual do imóvel e imissão na posse dos imóveis credenciados) até que haja nova passagem da matéria para deliberação do Plenário, prosseguindo-se o certame apenas até a fase II do edital. 2. Avalie os valores dos imóveis a serem adquiridos pela Caixa Econômica Federal antes da assinatura do compromisso de compra e venda de cada unidade. Votação unânime.

REVOG-UTR-4/2024

Referência: Protocolo 000956/2024

(3.308ª S.O.)

C E R T I F I C O

que, em sessão desta data, o Excelentíssimo Senhor Conselheiro EDUARDO TUMA – Relator deu conhecimento ao Egrégio Plenário da matéria constante do seguinte despacho: "Submeto à elevada apreciação do Plenário, para fins de cumprimento do estabelecido no artigo 31, parágrafo único, incisos XVI e XVII, e no artigo 101, parágrafo 1º, alínea "d" e "e" do Regimento Interno deste Tribunal, determinação por mim exarada que autorizou o PROSSEGUIMENTO PARCIAL do Edital Chamamento Público 01/SEHAB/COHAB-SP/2024 - Processo SEI 6014.2024/0000032-8, tendo por objeto a aquisição de imóveis prontos pulverizados para a implantação de unidades habitacionais, até a fase II do certame, nos mesmos termos do Edital Chamamento Público 01/SEHAB/COHAB-SP/2023. **1.** Trata o presente, do **Chamamento Público 01/SEHAB/COHAB-SP/2024 (Processo SEI 6014.2024/0000032-)**, que tem por objeto a "aquisição de imóveis prontos e pulverizados para a implantação de unidades habitacionais", com expectativa de aquisição de 4.486 (quatro mil, quatrocentas e oitenta e seis) unidades e valor estimado de R$ 1.076.640.000,00 (um bilhão, setenta e seis milhões e seiscentos e quarenta mil reais)[1], cuja sessão de abertura foi programada para ocorrer no dia 19 de fevereiro de 2024 e posteriormente reagendada para o dia 22.02.2024, de forma presencial, na Rua São Bento, Centro, 11º andar, Sala 114, São Paulo – SP, conforme relatado em Memorando enviado pela Auditoria desta Corte de Contas **(MEM-C7-4/2024**) a esta Relatoria. **2.** O novo certame em comento, deriva do **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023**, autuado sob SEI 6014.2022/0001395-7, que tem por objeto a "aquisição de 5.000 (cinco mil) imóveis pulverizados para a implantação de unidades habitacionais" e é acompanhado por esta Corte de Contas por meio do **TC/009539/2022**, assim como o **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2022,** autuado sob SEI 6014.2022/0001393-0, que

[1] haja vista o valor máximo para a aquisição de cada unidade habitacional limitado a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

tem por objeto “aquisição de aproximadamente 40.000 (quarenta mil) imóveis para a implantação de unidades habitacionais” e também é acompanhado por esta Corte de Contas por meio do **TC/009538/2022**. **3.** Ambos, foram tratados em vários momentos, como nas mesas técnicas, simultaneamente, dado se tratarem de editais similares da mesma iniciativa pública do “Programa Pode Entrar”, além de terem sido suspensos pelo Pleno deste Egrégio Tribunal de Contas que, após extensa instrução, autorizou, à unanimidade, a retomada parcial condicionada às determinações e recomendações, nas Sessões Ordinárias 3.283ª e 3.300ª, com posterior monitoramento pela Auditoria do cumprimento dos Acórdãos e das Condicionantes aprovadas. **4.** A motivação deste novo Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024, conforme Encaminhamento SEHAB/DAF/DIL 096317430, reside na quantidade de propostas recebidas no Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023 ter sido “[...] bastante inferior ao que se projetava, tendo sido ofertados apenas 514 imóveis. Ademais, nem todos os lotes receberam propostas”. **5.** Considerando a similaridade entre os certames que já são objeto de acompanhamento por este Tribunal nos processos **TC/009538/22** e **TC/009539/22**, especialmente ter, o **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024**, por objeto a aquisição das 4.484 unidades habitacionais remanescentes do **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023** (**tratado no TC/009539/22**), bem como a proximidade da sessão de abertura, foi feita uma comparação pela auditoria desta Corte, das peças editalícias observando se houve alterações nas condições já analisadas no **TC/009539/22**, de forma a subsidiar a tomada de decisão quanto à abertura de novo procedimento de fiscalização, na qual assim concluiu: “CONCLUSÃO Ante o exposto, conclui-se que o Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024 apresenta similaridade com o seu respectivo antecessor e reúne condições de prosseguimento, à exceção da definição acerca de realização de contratação similar àquela veiculada no Contrato 89/2023, pactuado entre a COHAB e a Caixa Econômica Federal no curso do Chamamento Público 01/SEHAB/2022, em consonância à condicionante aprovada pelo Plenário na Sessão Ordinária 3.300ª desta E. Corte, presente no TC/009538/2023. Ainda, registra-se que a

condicionante que (sic) tratada no TC/009538/2022, quanto à necessidade de avaliação e aferição da CEF na aderência dos preços ofertados pelos proponentes aos preços de mercado, não consta expressamente no Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024, o que pode ocasionar insegurança jurídica quando da avaliação das propostas". **6.** Nesse passo, para que haja melhor compreensão de todos os aspectos do teor do Referendo que apresento, faz-se importante consignar um breve histórico acerca dos desdobramentos ocorridos, em sede de instrução processual nesta Corte de Contas, no **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023** (**tratado no TC/009539/22**) e no **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2022 (tratado no TC/009538/22**) após a 3.283ª e 3.300ª Sessões Plenárias, respectivamente. **I – HISTÓRICO DA TRAMITAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO 01/SEHAB/COHAB-SP/2023 NO TCMSP (TC/009539-22) DESDE A 3.283ª SESSÃO ORDINÁRIA 7.** Em 12/07/23 foram referendadas pelo Egrégio Plenário, à unanimidade, a "proposta de AUTORIZAÇÃO DE RETOMADA PARCIAL CONDICIONADA DO CHAMAMENTO PÚBLICO 02/SEHAB/2022", nos termos da **Peça 114**[2]

[2] "A) DETERMINO que a Origem realize, quando da republicação do edital, as seguintes correções e adequações, nos termos deste voto, dentre as quais se incluem as consignadas nos itens 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 e 4.14, consideradas superáveis pela Auditoria no seu relatório conclusivo, desde que promovidos os ajustes necessários, conforme compromisso por ela assumido em sua última manifestação:
1) Item 4.1. Incluir no Edital a indicação da fonte de recursos e/ou a apresentação de documentos que demonstram a efetiva contratação das operações de crédito pelo Município para fazer frente às despesas previstas, conforme a Origem se comprometeu em sua resposta (peça 108).
2) Item 4.2. Delinear de forma clara no edital o objeto do certame quanto à situação dos imóveis que serão aceitos efetivamente para a aquisição, qual seja, a de imóveis prontos. Ainda, deixar expresso no edital que serão aceitos imóveis em construção, em reforma ou em processo de requalificação, apenas enquanto propostas preliminares, para a análise e classificação dos lotes prevista na fase "I", estabelecendo de forma explícita o prazo para a efetiva entrega de tais imóveis, na condição de prontos, em tempo de estarem aptos à inspeção e avaliação a ser realizada pela junta de vistoria.
3) Item 4.4. Que seja efetivado, na republicação do edital, a adequação pertinente de que só pessoas jurídicas podem participar do Chamamento, de acordo com o proposto pela Origem. Também que seja apresentado critérios mínimos para avaliação da capacidade técnica e econômico-financeira dos participantes, seguindo o disposto no art. 58, inciso II e III da Lei nº 13.303/2016.
4) Item 4.6. Inserir no edital a exigência de os participantes serem credenciados ao PBQP-H, bem como a exigência de que a qualidade dos materiais deverá atender à NBR 15575.
5) Item 4.7. Incluir, entre os anexos do edital, a minuta contratual devida, nos termos do artigo 43 e 44 do Decreto Municipal nº 44.279/2002, bem como do parágrafo único, inciso III, do artigo 49 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP.
6) Item 4.8. Criar ZONAS DE PRECIFICAÇÃO POR DISTRITO, com diferenciação dos valores por m², específicas para cada categoria espacial de priorização (A e B). Vedada a criação de medianas por subprefeitura.
7) Item 4.9. Inclusão, no edital, da exigência de apresentação de escrituras e matrículas individualizadas dos imóveis credenciados, evitando dificuldades na transferência de titularidade futura das unidades habitacionais no momento de transferência do domínio do imóvel.
8) Item 4.10. Inserir no edital a obrigatoriedade da colocação de piso nas áreas quentes (inclusive com a definição do acabamento do piso a ser entregue, de forma a não ser entregue piso de concreto) e utilização de revestimento cerâmico nas áreas molhadas das unidades habitacionais, além das demais providências apresentadas de modo a garantir as medidas de desempenho mínimas estabelecidas pela NBR 15.575.
9) Item 4.11. Exigir a apresentação do laudo de inspeção e recebimento da edificação elaborado por profissional independente e especializado, incluindo-o dentre os documentos obrigatórios do Anexo VIII – Formulário de Documentação Final, tendo em vista esse laudo ser elaborado comumente pelas incorporadoras, bem como sejam acrescidas, ainda, as exigências de apresentação do manual do proprietário, a convenção do condomínio e os documentos necessários para a lavratura da escritura pública incluindo-o dentre os documentos obrigatórios do Anexo VIII – Formulário de Documentação Final.
10) Item 4.12. Incluir na redação Edital a alteração proposta pela Origem em sua recente resposta (peça 108) de que: "O atendimento, pelos IMÓVEIS CREDENCIADOS, às condições de dispensa de licitação previstas pela legislação federal, notadamente quanto ao atendimento das

que, ao final, considerando a importância crucial do prosseguimento do certame, - cuja urgência vinha sendo destacada pelo Executivo de forma a otimizar o seu andamento do presente, na qualidade de política pública essencial da Administração e, ao mesmo tempo, as ponderações expostas naquele voto (tais como a necessidade de adequação da pesquisa de preços, de aprimoramento dos mecanismos de priorização do credenciamento dos imóveis na categoria A, dentre outros) enquanto justificadoras da adoção de cautela – foi determinada a RETOMADA PARCIAL CONDICIONADA nos seguintes termos: "D) Por fim, DETERMINO que a Administração Municipal poderá retomar o certame até o final da fase "II" do edital, referente ao credenciando das unidades habitacionais e avaliação pela Comissão, abstendo-se de celebrar qualquer assinatura em qualquer ato previsto na fase "III" do edital (lavratura da escritura pública dos imóveis credenciados, pagamento do valor individual do imóvel e imissão na posse dos imóveis credenciados) até que haja nova passagem da matéria para deliberação do Plenário dessa Corte de Contas." **8.** Ato contínuo, determinei fosse oficiada a

---

finalidades precípuas da COHAB-SP, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do IMÓVEL, e ao preço compatível com o valor de mercado, por meio da verificação, pela comissão de avaliação, do cumprimento do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e do PREÇO REFERENCIAL do respectivo IMÓVEL".

11) Item 4.14. Inserir no Edital a previsão de sessão pública para abertura dos envelopes de proposta, de modo a viabilizar a apreciação dos aspectos formais e materiais do conteúdo dos envelopes pelos interessados, um meio de controle desejável, tendo em vista se tratar de um procedimento competitivo, conforme o disposto no art. 52, §2º da LF nº 13.303/16.

B) RECOMENDO, como forma de alerta à Administração, que a Origem realize, quando da republicação do edital, as seguintes correções e adequações, nos termos deste voto, dentre as quais se incluem as consignadas nos itens 4.3, 4.5, 4.8 e 4.13, mantidos pela Auditoria, no seu relatório conclusivo, como não superados:

1) item 4.3. Demonstrar o atendimento à distribuição dos recursos prevista no artigo 12 da Lei Municipal nº 17.638/2021, tendo em vista a distribuição em três frentes distintas de ação previstas pelo legislador.

2) Item 4.5. Fixar quantidade mínima de unidades habitacionais para a Categorização Espacial A, tendo em vista a prioridade do Município de aquisição nos eixos estruturais;

3) Item 4.5.1. Fixar um limite máximo de unidades por empreendimento, de modo a não ocorrer concentração de unidades em regiões extremas e em um único ou poucos empreendimentos, mantendo o objetivo de aquisição pulverizada de imóveis.

4) Item 4.8. Realizar estudo complementar, previamente à abertura do certame, com o apoio de instituição especializada na precificação de imóvel, tal como CRECI ou IBAPE, ou instituição financeira, como a Caixa Econômica Federal, para avaliação da adequabilidade dos valores apresentados no Edital como limites de precificação por m² de área útil e total por imóvel, atendendo às determinações acima consignadas. Ainda, que seja realizada, na forma descrita no presente voto, a adequação da definição do valor individual limite para os imóveis a serem adquiridos.

5) Item 4.13. Apresentar e republicar a fundamentação dos atos decisórios de direito administrativo relativos aos requerimentos feitos em sede de consulta pública.

Complementarmente, REITERAM-SE as recomendações que foram levantadas por este Plenário no julgamento do referendo de retomada do Chamamento Público 01/SEHAB/2022 (TC 9538/2022):

6) Para o recebimento das unidades a COHAB, contratar os serviços de vistoria de recebimento do imóvel (áreas comuns e para cada unidade habitacional, com relatórios individualizados), com previsão de eventual revistoria, podendo, para tanto, contratar apoio à fiscalização para liberação das medições dos serviços para fins de pagamento.

7) Ponderar a possibilidade de se fracionar, em etapas, as aquisições das unidades de modo que elas não sejam adquiridas de uma única vez, em espaço de tempo tão curto, a uma, para não onerar demasiadamente o orçamento da Pasta; a duas, para que seja possível avaliar, com prudência, o sucesso desta PPP.

8) Realizar um cruzamento de dados entre este e outros programas habitacionais, podendo-se citar as regularizações fundiárias, para que não haja sobreposição de potenciais beneficiários, de modo que a participação de todos nos programas habitacionais da cidade seja a mais ampla possível.

C) Caberá à Auditoria acompanhar a efetivação das medidas/correções quando da republicação do edital pela Origem, devendo a matéria retornar a este plenário para deliberação sobre o cumprimento das condicionantes."

Origem para ciência da decisão e, à Auditoria para acompanhamento da retomada do certame e da observância, pela Origem, das condicionantes impostas pelo Plenário (Peça 116). **9.** A Auditoria desta Corte, **informou acerca da republicação do edital, com data designada para abertura em 18/12/2023** e concluiu pelo cumprimento das determinações, com exceção da Determinação 6 que foi atendida parcialmente[3], e, por fim, que as recomendações propostas pelo E. Pleno na **3.283ª S.O.** dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (Quadro 2) não foram objeto de manifestação específica pela Origem às Peças 122/124[4]. **10.** A Assessoria Jurídica desta Corte manifestou-se às Peças 130/131, acompanhando as conclusões da Auditoria, sugerindo a oitiva da Origem e dos responsáveis e, ainda, destacando constatação feita pelo órgão técnico desta Corte às **páginas 20/21 da Peça 128**: "Quanto às recomendações, não se verificou a utilização e apresentação de estudo apoiado por instituição especializada na precificação de imóvel (como CRECI, IBAPE, ou instituição financeira, como a Caixa Econômica Federal) para avaliar a adequabilidade dos valores apresentados no Edital como valores teto, bem como nos limites de precificação por m² de área útil, definidos por Distritos. Assim, verifica-se que não foi atendida a recomendação de item 4. Em adição, **cumpre registrar que na 3.300ª S.O. do E. Pleno, realizada em 22.11.2023, foi referendada a autorização parcial de retomada condicionada das fases III e IV de procedimento de aquisição de imóveis similar ao ora examinado , na qual a assinatura do compromisso de compra e venda disposto na fase III do certame, foi condicionada à prévia avaliação e avalização dos valores preços das unidades habitacionais a serem adquiridas pela Caixa Econômica Federal**, de modo a balizar a adequabilidade dos preços credenciados. Naquela ocasião, foi explicitado que caso ocorra discrepância entre o valor

---

[3] Conforme AUD, não houve o atendimento quanto a definição dos preços nas unidades habitacionais, pois nem todos os distritos possuem em suas áreas eixos de estruturação urbana, e ainda, ser aplicado linearmente 5% em todos os distritos, para a diferenciação de preços entre a Categoria A e a Categoria B

[4] 3. CONCLUSÃO
Diante do exposto, após análise da defesa apresentada pela Origem, conclui-se:
a) pelo atendimento parcial da determinação 6 (conclusão 4.8 do relatório).
b) que as determinações 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 e 11 (conclusões 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 e 4.14 do relatório) foram atendidas com a adequação admitida pela Origem diante do Edital republicado.
Por fim, informa-se que as recomendações propostas pelo E. Pleno na 3.283ª S.O. dos itens 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (Quadro 2) não foram objeto de manifestação específica pela Origem às peças 122/124

credenciado e o valor aferido pela Caixa por meio da pesquisa de mercado, indicando a inadequação dos preços, a PMSP não teria obrigação de adquirir o imóvel em questão. Dado que **estamos lidando com uma situação análoga e considerando a importância dessa condicionante como salvaguarda para garantir a adequabilidade dos preços dos imóveis a serem adquiridos, sugere-se, a critério de Vossa Excelência, que a referida condicionante seja também incorporada ao caso em análise**, ainda durante a fase em curso." **11**. Na sequência foram encaminhados à Origem e aos responsáveis, para conhecimento e manifestação, por meio do **Ofício SSG 16491/2023 (Peça 141 TC/009539/22)** e demais ofícios anexos às **Peças 142/144,** as manifestações da Auditoria (**Peça 128)** e da AJCE (**Peças 130/131**). **12.** Em razão das conclusões de AUD e da AJCE, também foram enviados por esta Relatoria, novos ofícios à Secretaria Municipal de Habitação (**OF. 2009/2023/GAB. ET – Peça 132 TC/009539/22),** à COHAB **(OF. 2010/2023/GAB. ET – Peça 133 TC/009539/22**) e à Caixa Econômica Federal (**OF. 2011/2023/GAB. ET – Peça 136 TC/009539/22)**, solicitando informações se haveria para o **CHAMAMENTO PÚBLICO 001/SEHAB/COHABSP/2023,** "contratação similar àquela veiculada no contrato 89/2023, pactuado entre a COHAB e a Caixa Econômica Federal no curso do Chamamento Público 01/SEHAB/2022, para "prestação de serviços de centralização, custódia, administração e gestão financeira dos recursos destinados à execução das aquisições dos imóveis, assessoramento técnico na aferição dos preços das unidades habitacionais por tipologia e verificação do cumprimento do cronograma físico-financeiro da construção de cada empreendimento, nos termos do Edital de Chamamento SEHAB/COHAB/001/2022", notadamente quanto ao assessoramento técnico na aferição dos preços das unidades habitacionais (fase II do Chamamento) tal qual previsto no instrumento pactuado." **13.** Em resposta a SEHAB esclareceu "que esta pasta está em tratativas para celebrar o instrumento com a Caixa Econômica para realizar tarefas, mas com um modo de operação diverso, justamente por conta dos objetos dos Editais serem diferentes, uma vez que no referido edital 001/2022, a contratação é para aquisição de imóveis que serão destinados à implantação, ao passo que no outro os imóveis já estão

prontos" (**Peça 149 do TC/009539/22**), enquanto a Caixa Econômica informou o seguinte (**Peça 139 TC/009539/22)**: "a) Informamos pelo presente, que à Secretaria de Habitação nos consultou sobre a possibilidade e viabilidade de contratação para a prestação dos serviços de assessoramento técnico no referido chamamento e que possuímos tratativas em curso. b) Salientamos que a Caixa contempla em seu escopo de atividades a aferição e validação dos preços das unidades habitacionais individuais, haja vista que se trata de processo regularmente realizado no trânsito do processo de financiamento habitacional. c) Cumpre registrar que aguardamos a definição do escopo dos serviços a serem requeridos pelo contratante, para averiguação interna da viabilidade operacional de execução." **14.** Na sequência, conforme informado pela Auditoria desta Corte no Memorando **MEM-C7-4/2024**, em **18.12.2023**, foi realizada a Sessão Pública do Chamamento Público nº 001/SEHAB/COHABSP/2023, pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB (SEI 6014.2022/0001395-7), cujo Edital foi publicado em 14.11.2023, **tendo sido recebidas apenas 514 ofertas para aquisição de imóveis**, **dos 5.000 previstos** no certame, **o que motivou a decisão da Secretaria Municipal de Habitação de lançar novo edital de Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024** para **contratação do saldo das unidades originalmente previstas**. Tal decisão foi **justificada** conforme Encaminhamento SEHAB/DAF/DIL 096317430[5]. **15.** O objeto desta licitação era a "Aquisição de Imóveis Prontos e Pulverizados para a Implantação de Unidades Habitacionais" na cidade de São Paulo, mesma finalidade do Edital que ora trago à apreciação, publicado em 19.01.2024. **16.** Feita a comparação entre os termos dos editais acima mencionados, onde observou a Auditoria que não houve alterações substanciais entre a última versão do **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023 (analisado pelo TC/009539/2022)** e o novo **Chamamento Público**

[5] "A sessão pública de abertura e recebimento das propostas do mencionado chamamento já ocorreu em 18.12.2024. No entanto, a quantidade de propostas recebidas é bastante inferior ao que se projetava, tendo sido ofertados apenas 514 imóveis. Ademais, nem todos os lotes receberam propostas.
Assim, uma vez que (i) a quantidade de imóveis obtida naquele chamamento é ínfima e que (ii) para a satisfação do interesse público primário é importante que seja selecionado um número maior de unidades, haja vista que quanto mais imóveis forem selecionados mais munícipes serão contemplados, encaminhamos o presente para análise e manifestação quanto à possibilidade de realização de novo chamamento público, nos mesmos termos do supracitado, com aproveitamento dos documentos técnicos elaborados pela SP Parcerias, os quais se encontram juntados acima" (doc. SEI nº 096317430, grifos no original)

001/SEHAB/COHAB-SP/2024, de forma que o presente certame apresenta similaridade com o seu respectivo antecessor e reúne condições de prosseguimento, exceto quanto à condicionante tratada no **TC/009538/2022**, quanto à necessidade de avaliação e aferição da CEF na aderência dos preços ofertados pelos proponentes aos preços de mercado, que não consta expressamente no **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024.**

17. Considerando que foi imposta como condição para prosseguimento do certame no **Chamamento Público 001/SEHAB/2022 (TC/009538/2022)**, a realização de avaliação/avalização dos preços das unidades credenciadas pela Caixa Econômica Federal, antes da assinatura do compromisso de compra e venda, condição esta que antecede a Fase III, bem como, de forma análoga, nos autos do **TC/009539/2022**, foi enviada solicitação de esclarecimento ao Secretário Municipal de Habitação, ao Presidente da COHAB e à Caixa Econômica Federal, quanto a eventual contratação similar à veiculada pelo Contrato COHAB 089/2023 no **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023,** expedi o **Ofício 2000/2024/GAB.ET** à SEHAB, **RECOMENDANDO**, **que fosse incluída no edital, a previsão de atuação da Caixa Econômica Federal no certame, antes da assinatura do compromisso de compra e venda disposto na fase III do Chamamento,** considerando o objeto do Contrato que aquela empresa pública federal firmou com a COHAB (p. 19 da Peça 246 do TC/009538/2022), dada a correlação entre a contratação almejada no presente **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2024** com aquela objeto do **Chamamento Público 01/SEHAB/2022**, tratada nos autos do **TC/009538/2022** e o **Chamamento Público 001/SEHAB/COHAB-SP/2023,** tratado nos autos do **TC/009539/2022**.

18. Em resposta foi enviado o **Ofício 141/SEHAB.CG/2024** trazendo anexos o oficio enviado pela SEHAB à Caixa Econômica Federal e a resposta desta empresa pública acerca do questionamento feito quanto à eventual interesse em realizar serviços de centralização, custódia, administração e gestão financeira de contas-depósito e assessoramento técnico para aferição dos preços de unidades habitacionais, sem prejuízo da possibilidade de serem incluídos outros serviços, para os imóveis dos Chamamentos Públicos 001/SEHAB/COHAB-SP/2023 e

001/SEHAB/COHAB-SP/2024. Nesse Ofício **141/SEHAB.CG/2024**, esclarece a SEHAB a esta Corte o seguinte: "(...) que o atual edital de chamamento s.m.j., atende as determinações deste E. Tribunal, no tocante à permissão para contratação de profissionais técnicos para assessoramento técnico da Comissão de Seleção, estando prevista a cláusula 7.5 do Edital, literis: "7.5. para fins de assessoramento técnico, a COMISSÃO DE SELEÇÃO e/ou a COMISSÃO DE ANÁLISE poderão solicitar auxílio de órgãos ou entidades pertencentes à Administração Pública do Município de São Paulo e/ou contratar profissionais técnicos". Dessa maneira, o objetivo da municipalidade foi fazer constar no Edital a previsão de contratação tanto de entidades pertencentes a Administração Pública do Município de São Paulo, bem como a possibilidade de contratar profissionais técnicos visando salvaguardar o interesse público da pretensão de aquisição das unidades objetos deste certame. Neste diapasão, conforme informado no ofício enviado a esta E. Corte, de fato esta Secretaria está em tratativas para contratação da Caixa Econômica Federal, justamente para os fins recomendados e também estabelecidos no Edital do Chamamento, fato este corroborado pela Caixa Econômica Federal em resposta a solicitação desta E. Corte. Assim, a seleção das eventuais propostas passará obrigatoriamente pelo crivo da Caixa Econômica Federal quando a aferição de preços das unidades habitacionais por tipologia, assessoramento técnico e gestão de recursos, conforme feito no edital mencionado 01/SEHAB/2022, mutatis mutandis com as peculiaridades deste edital em questão. **19.** Esclareceu, ainda, a SEHAB que já fora enviado "o Ofício 136, documento 098345811, à Caixa Econômica Federal solicitando manifestação quanto ao interesse em realizar os serviços de gestão financeira e assessoramento técnico para aferição dos preços, visando a contratação em apreço" e "que a Instituição respondeu a solicitação desta pasta, nos termos da manifestação contida no documento 098346085, demonstrando o interesse na execução de serviços de gestão financeira de contas-depósito e assessoramento técnico para aferição dos preços de unidades habitacionais dos Chamamentos Públicos 001/SEHAB/COHAB-SP/2023 e 001/SEHAB/COHAB-SP/2024, mediante a apresentação de alguns documentos, imprescindíveis, para elaboração do objeto e dos serviços

a serem contratados, incluindo definição dos aspectos operacionais e monetários da operação", relatando, ainda, que: "(...) a Caixa solicitou no ofício, acima referido, informações sobre volumetria de avaliações, estimativa de avaliações por microrregião, estimativas da segregação entre tipificação de imóveis, a estimativa da volumetria de avaliações requeridas divididas na linha do tempo e ratificação do produto a ser entregue pela Caixa. Destarte, ressalta-se, são informações que obteremos a partir do recebimento das propostas, de modo a quantificar os imóveis ofertados, planilhar por regiões, precisar o número de avaliações necessárias, informar a segregação entre tipificação dos imóveis de modo a viabilizar a contratação da Caixa Econômica Federal, razão pela qual imprescindível a continuidade do certame a fim de obter as propostas dos interessados. Ainda, estas informações serão enviadas a Caixa quando do recebimento das propostas pela Comissão". **20.** Por fim, aduziu a Secretaria de Habitação o quanto segue: "Vale esclarecer a esta E. Corte que não será realizada nenhuma contratação sem que haja o respaldo técnico de aferição dos preços e vistoria de habitabilidade dos imóveis, justamente para obedecer os princípios da Administração, como eficiência, economicidade, vantajosidade, previstos no artigo 37 da Constituição Federal, cumprir integralmente as determinações deste E. Tribunal e, por fim, cumprir todas as cláusulas previstas no referido edital de chamamento." Cumpre registrar que a municipalidade tem ciência da singularidade e do notório reconhecimento da Caixa Econômica Federal na implementação de políticas públicas, e que a prestação de serviços dela derivados advém da credibilidade adquirida há muitos anos, tendo administrado mais de 219 mil contratos de repasses. Soma-se ainda a sua atuação em mais de 9 milhões de contratos de empréstimos/financiamentos, totalizando uma carteira de R$ 202 bilhões, que tem como produto decorrente a gestão e acompanhamento dos projetos, objeto esse análogo a prestação de serviços previsto no referido certame. Por conta disso, desde o ano passado, começou as tratativas para a celebração do contrato, e no ano corrente, já recebeu e-mail da mesma demonstrando o total interesse em realizar os serviços necessários para a aferição dos preços, ou seja, serão prestados os serviços técnicos de centralização, custódia, administração e gestão financeira

dos recursos, sendo inclusive informado a esta E. Corte das tratativas, porém para melhor delimitar o objeto a ser contratado necessários se faz o recebimento das propostas a fim de quantificar o número e demarcar as regiões, bem como as demais informações solicitas pela Caixa Econômica Federal do ofício supracitado para prosseguimento na contratação. Vale ressaltar que esta pasta visa prontamente atender as determinações deste E. Tribunal, razão pela qual, data vênia, requer a reconsideração da Recomendação de suspensão da sessão pública do edital público 01/SEHAB/2024, de modo a dar prosseguimento para recebimento das propostas, justamente visando a contratação da Caixa Econômica Federal para as próximas etapas do certame, fator esse imprescindível para alcançar a pretensão de aquisição de 5.000 imóveis pulverizados e beneficiar milhares de famílias que aguardam por sua moradia há anos." **21**. Ato contínuo expedi novo ofício à SEHAB, **Ofício 2001/2024/GAB.ET,** na data de 16/02/2023 com as seguintes **DETERMINAÇÕES** que trago agora para **REFERENDO deste Plenário,** tal como ocorrido nos editais precedentes: "14. Deste modo e ante todo o exposto, considerando que foi imposta como condição para prosseguimento do certame no Chamamento Público 001/SEHAB/2022 (TC/009538/2022), a avaliação/avalização dos preços das unidades credenciadas pela Caixa Econômica Federal, antes da assinatura do compromisso de compra e venda, bem como, de forma análoga, nos autos do TC/009539/2022, foi enviada solicitação de esclarecimento ao Secretário Municipal de Habitação, ao Presidente da COHAB e à Caixa Econômica Federal quanto a eventual contratação similar à veiculada pelo Contrato COHAB 089/2023 naquele credenciamento, serve o presente para DETERMINAR à esta Secretaria que se abstenha de celebrar qualquer assinatura em qualquer ato previsto na fase "III" do edital do Chamamento Público 01/SEHAB/COHABSP/2024 (lavratura da escritura pública dos imóveis credenciados, pagamento do valor individual do imóvel e imissão na posse dos imóveis credenciados) até que haja nova passagem da matéria para deliberação do Plenário dessa Corte de Contas, prosseguindo-se o certame apenas até a fase II do edital. 15. DETERMINO ainda, em consonância com o já deliberado pelo Plenário deste Tribunal de Contas no âmbito dos

processos TC/009538/2022 e TC/009539/2022 e considerando ainda a informação desta Secretaria de que "que esta pasta está em tratativas para celebrar o instrumento com a Caixa Econômica para realizar tarefas, mas com um modo de operação diverso, justamente por conta dos objetos dos Editais serem diferentes, uma vez que no referido edital 001/2022, a contratação é para aquisição de imóveis que serão destinados à implantação, ao passo que no outro os imóveis já estão prontos" (Peça 149 do TC/009539/22), a avaliação dos valores dos imóveis a serem adquiridos pela Caixa Econômica Federal antes da assinatura do compromisso de compra e venda de cada unidade." **22.** Ante o exposto, submeto para referendo dos eminentes pares determinação feita à Origem, para que se abstenha de celebrar qualquer assinatura em qualquer ato previsto na fase "III" do edital do Chamamento Público 01/SEHAB/COHABSP/2024 (lavratura da escritura pública dos imóveis credenciados, pagamento do valor individual do imóvel e imissão na posse dos imóveis credenciados) até que haja nova passagem da matéria para deliberação do Plenário dessa Corte de Contas, prosseguindo-se o certame apenas até a fase II do edital(nos mesmos moldes do TC/009539/2022), bem como a avaliação dos valores dos imóveis a serem adquiridos pela Caixa Econômica Federal antes da assinatura do compromisso de compra e venda de cada unidade, conforme anuído pela própria Origem em sua manifestação. É o que trago aos pares."

Certifico, afinal, que o Egrégio Plenário, à unanimidade, referendou as medidas determinadas pelo Excelentíssimo Senhor Conselheiro EDUARDO TUMA – Relator.

21 – fevereiro – 2024

Mariana de Luna Cury – Coordenadora Chefe Processual

/mfl

Assinado digitalmente por MARIANA DE LUNA CURY
Data: 21/02/2024 18:16:24 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo