ACO-UTR-292/2026

Processo - TC/001056/2023
Interessada - Secretaria do Governo Municipal
Acompanhamento do Edital da Concorrência Nacional EC 03/2023/SGM-SEDP
Objeto - Verificar a regularidade do edital, cujo objeto é a alienação de três imóveis municipais contíguos, situados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito Indianópolis, quanto aos aspectos de legalidade, formalidade e mérito – SEI 6011.2023/0000231-4

75ª Sessão Ordinária Não Presencial em Ambiente Virtual

ACOMPANHAMENTO. EDITAL. CONCORRÊNCIA. SGM. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS CONTÍGUOS. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. INTERESSE PÚBLICO. REGULARIZAÇÃO PATRIMONIAL. 1. A alienação de bens imóveis públicos depende da demonstração do interesse público devidamente justificado e da realização de estudos técnicos que evidenciem a viabilidade da operação. Art. 17, L 8.666/1993. 2. A avaliação imobiliária constitui elemento essencial para a definição do preço mínimo do certame, devendo observar critérios técnicos adequados, com utilização de parâmetros atualizados, metodologia consistente e consideração de variáveis relevantes. 3. A existência de falhas ou inconsistências nos laudos de avaliação pode ser sanada mediante a elaboração de novos estudos técnicos que incorporem parâmetros corretos, assegurando a fidedignidade dos valores e a isonomia entre os licitantes. 4. A ausência de matrícula imobiliária não impede a alienação, desde que haja previsão editalícia atribuindo ao adquirente a responsabilidade pela regularização registral, resguardando a segurança jurídica da contratação. 5. Adotadas providências saneadoras pela Administração, inclusive com a atualização dos laudos de avaliação e revisão do preço mínimo. REGULAR. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em julgar regular o edital de Concorrência Nacional EC 003/2023/SGM-SEDP, ressaltando que seu objeto foi adjudicado à então concessionária Fundação Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo, pelo valor de R$ 413.608.492,00.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar, após as medidas regimentais cabíveis, o arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros JOÃO ANTONIO – Revisor, ROBERTO BRAGUIM e EDUARDO TUMA.

São Paulo, 18 de março de 2026.

RICARDO TORRES – Vice-Presidente no exercício da Presidência
DOMINGOS DISSEI – Relator

/hc

Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES Data: 29/05/2026 16:32:47 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 09/06/2026 15:33:20 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 001.056/2023

Egrégio Plenário,

Em julgamento, o acompanhamento do edital de Concorrência Nacional EC nº 003/2023/SGM-SEDP, lançado em 07.03.2023, tendo por objeto a alienação de três imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis, nos quais se encontra instalado o Hospital Edmundo Vasconcelos (Gastroclínica), sob concessão administrativa de uso vigente por 80 (oitenta) anos, instituída em 18.04.1979 e formalizada em 02.02.1982.

A Lei 17.590/2021 desafetou as áreas dos referidos imóveis (de uso especial para dominial) e autorizou sua alienação via concorrência, condicionando que o uso hospitalar seja mantido por no mínimo 38 (trinta e oito) anos após a venda (cláusula a averbar nas escrituras). Essa lei vincula a receita da venda a investimentos em saúde (Fundo de Desenvolvimento Social/Hospital Sorocabano).

O preço mínimo previsto no edital de R$ 311 milhões **(**correspondendo ao valor dos terrenos do imóvel, de R$ 277.000.000,00, e ao valor das benfeitorias a ser paga à concessionária, de R$ 59.500.000,00), foi baseado em laudos de avaliação imobiliária juntados aos autos.

A manifestação inicial da Secretaria de Controle Externo (SCE), consubstanciada no Relatório Preliminar de Acompanhamento de Edital, apontou 24 infringências/impropriedades no edital de Concorrência Nacional EC nº 003/2023/SGM-SEDP, concluindo por não reunir condições de prosseguimento.

As infringências/impropriedades apontadas foram:

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 Lei Municipal 16.703/2017. (Subitem 3.2.4)

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. (Subitem 3.3.1)

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. (Subitem 3.3.2)

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. 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. (Subitem 3.3.3)

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. (Subitem 3.3.7).

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. (Subitem 3.4).

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 desacordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17590/21. (Subitem 3.7).

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. (Subitem 3.10)

4.9 - O edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93. (Subitem 3.11.1).

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 (Subitem 3.14).

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 (Subitem 3.20.1.).

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 (Subitem 3.20.1). 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 (Subitem 3.20.3.1).

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 (Subitem 3.20.3.1).

4.14 - Conclui-se pela necessidade premente de elaboração de novo laudo de avaliação, sopesando as recomendações feitas pela presente auditoria, sob pena de atacar frontalmente o interesse público e subsidiariamente o art. 17 da Lei 8.666/1993 (Subitem 3.20.3.2).

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 edilícios 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 (Subitem 3.20.4.2)

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. (Subitem 3.20.4.3)

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). (Subitem 3.20.4.3)

4.18 - Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsoletismo 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 (Subitem 3.20.4.4)

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. (Subitem 3.20.4.5)

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.

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 (Subitem 3.20.5).

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 (Subitem 3.20.5).

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 (Subitem 3.20.5).

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 (Subitem 3.20.5).

Além disso, o edital previu a celebração de um "Acordo de Rescisão" entre PMSP, adjudicatário e concessionária, o que contraria o disposto no art. 5º da Lei Municipal nº 17.590/2021, que determina que a extinção da concessão deve ser feita por iniciativa da Administração.

Tais inconsistências, conforme apontado pela Auditoria, comprometem a legalidade, a transparência e a competitividade do certame.

A Secretaria de Controle Externo apresentou, também, extensa análise técnica sobre os laudos de avaliação dos imóveis, apontando diversas impropriedades e divergências nos valores atribuídos.

Na sequência, o certame foi suspenso conforme despacho de peça 33, referendada pelo Pleno na Sessão 3265ª.

Paralelamente, foi solicitado o apoio do Conselho Regional de Corretores de imóveis para avaliação dos 3 (três) imóveis, o qual apresentou o laudo de peças 62/64, apontando valor de R$ 491.247.937,00.

Após manifestação prévia oferecida pela Origem, a Secretaria de Controle Externo apresentou seu Relatório Conclusivo (peça 79) pelo qual se verifica a superação de apenas 3 apontamentos (4.8, 4.26 e 4.27), mantidos os demais.

A Assessoria Jurídica, por sua vez, entendeu que a Lei Municipal nº 17.590/21 constitui fundamento legal suficiente para a alienação dos imóveis, por ser norma específica que autoriza expressamente a venda e estabelece parâmetros claros para o processo.

Apontou, ainda, que: 1 - a recomendação de unificar os processos administrativos pode ser convertida em recomendação; 2 - a ausência de matrícula dos imóveis não impede a alienação, desde que o edital preveja que o adquirente será responsável pela regularização registral; 3 - o acordo tripartite previsto no edital não impede a extinção unilateral da concessão pela Administração, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 17.590/21; 4 - a ausência de exigência de certidões fiscais e trabalhistas foi relativizada com base no art. 18 da Lei nº 8.666/93, que simplifica a habilitação em processos de venda de imóveis; 5 - A minuta do compromisso de compra e venda, embora facultativa, é considerada útil para garantir segurança jurídica e pode ser incluída no edital; 6 – reconheceu que os s laudos de avaliação imobiliária apresentam insuficiências técnicas, especialmente por não considerar adequadamente o padrão elevado do hospital e por não envolver a concessionária atual na elaboração dos laudos; e 7 - a participação da concessionária (Gastroclínica/Fundação Bradesco) é considerada essencial para evitar conflitos futuros sobre indenizações pelas benfeitorias.

Registrou, também, que embora haja divergências pontuais em relação à Auditoria, permanece a insuficiência dos laudos de avaliação imobiliária apresentados pela Origem, comprometendo a segurança jurídica e a vantajosidade da alienação. Recomenda que a Origem seja intimada para apresentar defesa formal e que sejam observadas as recomendações técnicas e jurídicas antes da retomada do certame.

Após análise da documentação complementar apresentada pela Origem, a Auditoria (peça 108) reiterou os apontamentos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 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, 4.24, 4.25, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34, mantendo a superação dos apontamentos 4.8, 4.26, 4.27.

Novos esclarecimentos foram oferecidos pela Origem, incluindo edital revisado, nota técnica e laudos de avaliação atualizados, levando a Auditoria afastar os achados referentes à avalição do imóvel, mantendo, no entanto, os apontamentos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, 4.25, 4.28 e a conclusão no sentido de que o edital ainda não reunia condições de prosseguimento.

A Assessoria Jurídica, por sua vez, reconheceu, quanto ao item 4.2, que questionava a insuficiência dos estudos para demonstrar a viabilidade da alienação, que, sob o aspecto normativo, há base legal suficiente (Lei Municipal nº 17.590/2021). Além disso, os novos laudos e dados atualizados reforçam os estudos prévios, sinalizando possibilidade de superar esse apontamento, a critério superior.

Quanto ao item 4.5, relativo à falta de juízo técnico na aprovação dos laudos, ressaltou que a SGM apresentou validação pela CGPATRI e contratação da Caixa Econômica Federal para elaboração dos novos laudos, seguindo melhores práticas. Embora se destaque a ausência de participação da Gastroclínica e da Fundação Bradesco, a validação atual indica mitigação do risco, permitindo superar o apontamento.

No que diz respeito ao item 4.11, referente à falta de matrícula para as duas áreas, entendeu a Assessoria Jurídica que não há impedimento legal para que o adquirente regularize a situação, desde que isso conste do edital. O novo edital prevê expressamente essa responsabilidade do adjudicatário, permitindo superar o apontamento.

Quanto aos itens 4.25 e 4.28, ressaltou a Assessoria Jurídica o caráter de recomendação.

Na sequência, após a extensa instrução realizada, foi exarado o despacho de peça 154, que, tendo em vista os novos laudos técnicos elaborados pela SP Parcerias, CRECI-SP e Caixa Econômica Federal, utilizando metodologia rigorosa e normas da ABNT, baseados em estudos que corrigiram parâmetros como padrão construtivo, obsolescência e proximidade de polos de influência, mitigando riscos de subavaliação e assegurando isonomia entre licitantes, autorizou a retomada do certame, mediante o preço mínimo de R$ 624.336.300,06, que engloba o valor atualizado dos terreno: R$ 413.608.492,00; e o valor das benfeitorias: R$ 210.727.808,06, descontado proporcionalmente conforme Lei nº 17.590/21.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, destacou que os apontamentos iniciais foram progressivamente superados, especialmente no que tange à avaliação imobiliária. A nova avaliação foi considerada suficiente para sanar os questionamentos técnicos, requerendo o julgamento pela regularidade do edital, ressaltando o interesse público na alienação dos imóveis e a ampla transparência do procedimento.

A Secretaria Geral, acompanhando o entendimento de sua Assessoria, manifestou-se, igualmente, pela regularidade do Edital de Concorrência Nacional EC n.º 003/2023/SGM-SEDP.

É o relatório.

VOTO

1 – Em julgamento, o acompanhamento do edital de Concorrência Nacional EC nº 003/2023/SGM-SEDP, tendo por objeto a alienação de três imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis, esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis, nos quais se encontra instalado o Hospital Edmundo Vasconcelos (Gastroclínica).

2 - Após extensa instrução, verifica-se que os apontamentos inicialmente formulados pela Secretaria de Controle Externo foram objeto de providências por parte da Origem, com a apresentação de novos laudos de avaliação imobiliária, validados pela CGPATRI e elaborados pela Caixa Econômica Federal, conforme metodologia estatística rigorosa e parâmetros atualizados.

3 - A divergência de preços nas avaliações anteriores foi sanada com a adoção de nova tipologia de CUB (Custo Unitário Básico), inclusão de variáveis como distância ao metrô e padrão construtivo, e revisão dos fatores de obsolescência e conservação, passando o valor total de avaliação dos imóveis de R$ 336,5 milhões para R$ 624,3 milhões (total que engloba o valor atualizado dos terrenos, R$ 413.608.492,00, e o valor das benfeitorias, R$ 210.727.808,06, descontado proporcionalmente, conforme Lei nº 17.590/21).

4 - As manifestações da Assessoria Jurídica, da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria Geral convergiram no sentido de que, embora persistissem recomendações pontuais, os elementos apresentados pela Origem foram suficientes para superar os principais apontamentos, especialmente no que tange à avaliação dos imóveis.

5 – Assim sendo, diante de tudo que dos autos consta, julgo regular o edital de Concorrência Nacional EC nº 003/2023/SGM-SEDP, ressaltando que o certame foi realizado, tendo sido seu objeto adjudicado à então concessionária, Fundação Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo, pelo valor de R$ 413.608.492,00.

Após as medidas regimentais cabíveis, arquivem-se os autos.

É como voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2026.03.02 10:40:28 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro – TCMSP

SMAS/GAN

TC 1.056/2023

3.370ª Sessão Ordinária – 18.06.2025

Conselheiro Relator Domingos Dissei

Acompanhamento do Edital de Concorrência Nacional 003/2023 – SGM

Objeto: Alienação de 3 (três) imóveis municipais situados na Av. Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis

CAUTELAR. EDITAL. CONCORRÊNCIA. SGM. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS. DESESTATIZAÇÃO. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEIS SUBAVALIADOS. 1. A anterior suspensão havia sido motivada pelo entendimento de que os imóveis foram subavaliados. O novo laudo de avaliação adotado, baseado em normas técnicas cabíveis, ajustou o preço mínimo dando ao certame condições de prosseguimento. Art. 50, DM 62.208/2023. 2. A Administração tem a faculdade de realizar audiência pública para recebimento de contribuições de interessados ao processo de estruturação das desestatizações. Art. 7°, L 16.703/2017. 3. A regularidade da situação registral do imóvel não configura condição ao processo de alienação, contanto que essa situação esteja especificada no instrumento convocatório, responsabilizando-se o arrematante por esse procedimento. Art. 4º, L 17.590/2021. RETOMADA. RECOMENDAÇÃO. 1. A SGM deverá promover a reunião desses processos para que todas as informações referentes à alienação dos imóveis estejam consolidadas em um único processo. Art. 3º, DM 59.658/2020. Votação unânime.

REVOG-UTR-16/2025

Processo TC/001056/2023

(3.370ª S.O.)

C E R T I F I C O

que, em sessão desta data, o Conselheiro DOMINGOS DISSEI – Relator deu conhecimento ao Plenário da matéria constante do seguinte despacho: "**I** – Trago para referendo deste Egrégio Plenário **PROPOSTA DE RETOMADA** da **Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP**, promovida pela Secretaria de Governo Municipal – SGM, publicada em 31.01.2023, antes da vigência do Decreto 62.100/2022, e portanto regida pela Lei nº 8.666/93, tendo por objeto a 'Alienação de 03 (três) imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis, esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis', pelo formato *ad corpus,* que tiveram sua desestatização autorizada ao Executivo, nos termos da Lei 17.590/2021, mediante licitação, na modalidade concorrência (melhor oferta), pelo preço mínimo inicial de venda de R$ 311.000.000,00 (correspondendo ao valor dos terrenos do imóvel, de R$ 277.000.000,00, e ao valor das benfeitorias, de R$ 59.500.000,00, estas últimas depreciadas pelo prazo de vigência da concessão administrativa de uso, calculado no valor de R$ 25.500.000,00), o qual foi retirada, para melhores estudos, na 3.369ª Sessão Ordinária, de 11.06.2025; **II** – Ressalte-se, que na ocasião, o Conselheiro Eduardo Tuma, antes da leitura da referida proposta de retomada e da manifestação do Conselheiro Revisor João Antonio, trouxe indagações sobre itens do aludido referendo (apontamentos 4.2, 4.5, 4.6, 4.11; e recomendações 4.25 e 4.28), que serão detalhadamente esclarecidas no decorrer deste novo despacho; **III** – Primeiramente, há que se destacar que o certame tinha data de abertura

prevista para 07.03.2023, posteriormente prorrogada para 14.03.2023. Todavia, após análise do Edital, a Secretaria de Controle Externo concluiu que não apresentava condições de prosseguimento, em razão de 24 (vinte e quatro) infringências e irregularidades, além de 10 (dez) recomendações e questionamentos, conforme o Relatório Preliminar (peça 31), datado de 09.03.2023, a saber:

Infringências/Irregularidades

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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;

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 desacordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17590/21. (Subitem 3.7);

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. (Subitem 3.10);

4.9. O edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93;

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.

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.

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.

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.

4.14. Conclui-se pela necessidade premente de elaboração de novo laudo de avaliação, sopesando as recomendações feitas pela presente auditoria, sob pena de atacar frontalmente o interesse público e subsidiariamente o art. 17 da Lei 8.666/1993.

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 edilícios 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.

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.

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).

4.18.Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsoletismo 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Recomendações/Questionamentos:

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. .

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.

4.27. Que a SGM acrescente no corpo do edital as normas necessárias para a participação de empresa reunidas em consórcio.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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 obsoletismo 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.

IV – Veja-se que as **infringências/irregularidades e recomendações** inicialmente apontadas pela Auditoria concentravam-se, notadamente, no que diz respeito à avaliação dos imóveis, tendo a Auditoria sugerido a adequação do preço, mediante cálculo que resultou no valor total, abrangendo os 03 (três) imóveis, em R$ 550.389.722,33, razão que motivou a suspensão *sine die* do certame em 13.03.2023, para que o Edital fosse adequado às normas regentes da matéria, de modo a permitir o regular prosseguimento do certame, decisão referendada pelo Pleno na 3.265ª Sessão Ordinária, de 15.03.2023.

V – Reitere-se, nesse sentido, que a **SUSPENSÃO FOI MOTIVADA**, especialmente, por conta da **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**; **VI** – Após esclarecimentos apresentados pela Origem, a Secretaria de Controle Externo produziu seu Relatório Conclusivo, pela **superação dos apontamentos 4.8, 4.26 e 4.27,** mantendo os demais. **VII** – Destaque-se que, paralelamente, com fundamento no Termo de Cooperação Técnica, firmado entre este Tribunal e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI-SP), foi solicitada a avaliação dos imóveis, que apontou o valor total de **R$ 491.247.937,00 (peças 62/64). VIII** – A Assessoria Jurídica, por sua vez, em manifestação de peças 82 e 83, fez ponderações, entendendo serem passíveis de **superação os itens 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.7, 4.9 e 4.10**. **IX** – Cientificada a Origem dos posicionamentos dos órgãos deste Tribunal, sobreveio manifestação da São Paulo Parcerias S.A. (SP Parcerias), Nota Técnica de outubro de 2023 (peça 127), comunicando a decisão da SGM/SEDP, de realizar novos laudos de avaliação para os imóveis. **X** – Assim, objetivando viabilizar as condições para prosseguimento do certame, a Origem, em abril de 2025, encaminhou a este Tribunal nova documentação, instruída com Laudos Técnicos (peças 138/141), datados de 26.03.2025, indicando, desta feita, valor total de avaliação de **R$ 624.336.300,06**, para a venda conjunta dos 03 (três) imóveis contíguos, tendo a **Secretaria de Controle Externo, após exame, se manifestado por reunir o certame condições de prosseguimento quanto à avaliação do imóvel e seu valor de referência** (peça 143). **XI** – Contudo, apesar de superar o principal ponto relativo à alienação dos referidos imóveis, que é a avaliação, a Auditoria manteve, naquela oportunidade (peça 143, de 30.05.2025), os apontamentos **4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11**, bem como as recomendações **4.25 e 4.28**, embora parte deles tenha conexão direta com o valor de venda. **XII** – Acrescente-se que no dia 05.06.2025, a Origem encaminhou a este Tribunal resposta de comunicação processual, em complemento às manifestações anteriormente oferecidas, trazendo novos subsídios elaborados pela SP Parcerias, via Nota Técnica, datada de

30.05.2025, e os documentos editalícios, cujo novo teor, com os ajustes buscou atender os apontamentos técnicos deste Tribunal (peças 143/147). **XIII** – Em nova rodada de análises, a Secretaria de Controle Externo e a Assessoria Jurídica foram instadas a se manifestar sobre os itens mencionados pelo Conselheiro Eduardo Tuma (vide tópico II, *supra*), **diante da documentação acrescida pela Origem às peças 144/147**. **XIV** – A Auditoria, na peça 150, embora já tenha aprovado a última avaliação na peça 143 ('*3 – Conclusão - Do exposto na análise, entendemos que o Edital de Concorrência EC n° 003/2023/SGM-SEDP para a venda conjunta de 3 (três) imóveis contíguos, de titularidade do Município de São Paulo, localizados na Avenida Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, subdistrito de Indianópolis reúne condições de prosseguimento quanto à avaliação do imóvel e seu valor de referência'*, conforme consta à fl. 49, peça 143, manifestação da Coordenadoria V), manteve o item 4.5, que se refere ao laudo avaliação (*'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'*). Ressalte-se que a Origem trouxe esclarecimento de que a CGPATRI manifestou-se com amparo na sua competência aprovando os novos laudos, adotando metodologia apropriada, baseada em normas técnicas cabíveis (conforme Decreto Municipal nº 62.208/2023, art. 50), esclarecendo que atendeu as especificações da PMSP (SEI 123387421), não se podendo afirmar da ausência de juízo técnico sobre os laudos apresentados, por parte da Origem. Ainda, a Auditoria, cuja mais recente análise foi com base nas peças 144 a 147 (novo Edital), não vislumbrando novos elementos que alterassem suas conclusões anteriormente alcançadas, alega que a Origem não se manifestou em sua nova resposta sobre os itens 4.2, 4.6, 4.11, 4.25 e 4.28. **XV** – Diferentemente, a Assessoria Jurídica, em sua nova manifestação, datada de 16.06.2025 (peças 150/153), afastou demais apontamentos, restando apenas o item 4.6. Passo a analisar os itens mantidos e os questionados pelo Conselheiro Eduardo Tuma. **XVI** – **Quanto ao apontamento 4.1**, conforme esclarecimento da Assessoria

Jurídica (peças 82, fl. 3, datado de 07.07.2023), *in verbis: '... quanto aos apontamentos 4.1 e 4.2, 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'.* (g.n.) Fica clara a motivação do **interesse público** na alienação dos imóveis, consubstanciada não apenas na lei, mas também nas seguintes constatações fáticas: ● Arrecadação de tributos: a PMSP passará a recolher IPTU sobre um imóvel que estaria isento pelos próximos 38 anos; ● Caso fosse mantida a atual concessão, a PMSP receberia uma construção antiga e totalmente depreciada, ao final dos 38 anos; ● A função social do Hospital fica preservada, com a obrigação de manter a atividade hospitalar pelos próximos 38 anos gravada nas matrículas; ● A atual concessionária deverá entrar na disputa, caso queira permanecer no imóvel e manter sua atividade, ampliando a competitividade do certame; ● Os recursos obtidos com esta alienação serão direcionados a investimentos no Município, pois essa venda é uma receita de capital; ● Em outras alienações de imóveis sob concessão já realizadas, a venda foi direta aos então concessionárias: APAMAGIS, MACKENZIE, FGV-SP e Liceu Pasteur. Assim sendo, supero o item 4.1. **XVII** – **Quanto ao apontamento 4.2**, também questionado pelo Conselheiro Eduardo Tuma na 3.369ª Sessão Ordinária (11.06.2025), a Assessoria Jurídica, em complementação à sua manifestação (peça 82), acrescentou que '*... os elementos de informação trazidos pela SGM no âmbito do TC/001056/2023, especialmente a nova avaliação dos imóveis, desta feita conforme bases*

atualizadas e seguindo-se metodologia rigorosa, sem prejuízo do resultado da avaliação de eventuais aspectos eminentemente fáticos e técnicos, segundo se compreende, reforçam os estudos prévios de viabilidade realizados pela SGM no que tange à alienação pretendida através Concorrência Nacional EC nº 003/2023/SGM-SEDP, sinalizando, dessa perspectiva, a possibilidade de superação do item 4.2, a critério superior' (peça 152). Precisamente quanto ao questionado pelo Conselheiro Eduardo Tuma, '***O item 4.2 pode ser tido como superado, tendo em vista a evolução da análise das consequências da avaliação limitada ao valor do metro quadrado, no sentido de haver possível restrição de competitividade ?'***, esclareço que as novas avaliações técnicas realizadas pela SP Parcerias, CRECI-SP e Caixa Econômica Federal – CEF abordaram as questões relacionadas à metodologia de cálculo, corrigindo valores e parâmetros do valor do metro quadrado. Isso incluiu **considerações sobre fatores como obsolescência, padrão construtivo e proximidade de polos de influência**. Esses ajustes mitigam as restrições de competitividade previamente apontadas, contribuindo para a viabilidade do certame. Ademais, quanto a possível restrição de competitividade devido à avaliação limitada ao valor do metro quadrado, destaca-se que a **avaliação imobiliária dos imóveis foi realizada com base em rigorosos critérios técnicos**, conforme estabelecido na *Nota Técnica Complementar* de maio de 2025 (peça 146, TC/001056/2023). Este documento foi elaborado pela São Paulo Parcerias S.A., subsidiada pela avaliação feita pela Caixa Econômica Federal – CEF, **utilizando métodos consistentes** e alinhados às normas técnicas brasileiras, especificamente a ABTN NBR 14653-2, que regulamenta avaliações de bens imóveis. **Esses métodos foram validados por inspeções *in loco*** realizadas em fevereiro de 2025, com base em dados de mercado atuais de janeiro e fevereiro de 2025. Além disso, foram **incorporados fatores como obsolescência e estado de conservação**, garantindo conformidade com os padrões da ABNT e as recomendações deste Tribunal de Contas (TCMSP). Nesse tópico, Conselheiro Eduardo Tuma acrescentou, ainda que '***É possível***

afirmar que a infringência originalmente constada do item 4.2 era relativa à insuficiência dos estudos de viabilidade de alienação, mas que, com a instrução do processo, ela se tornou um apontamento de que as falhas na avaliação do imóvel geram uma assimetria de informações entre os possíveis licitantes e, consequentemente, podem vir a acarretar uma vantagem competitiva indevida para a atual concessionária do imóvel.' **Sobre eventual assimetria de informações entre os possíveis licitantes**, que, consequentemente, **poderia vir a acarretar uma vantagem competitiva indevida para a atual concessionária do imóvel**, a **SGM adotou orientação da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM** (documento 069855354, SEI 6011.2022/0000145-6, de instrução do processo administrativo da alienação dos imóveis*)* **que infirma esse risco**, com seguinte teor: '*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. Essa segunda opção, contudo, somente tem sentido se considerado que a extinção constituiria uma providência prévia à própria celebração do contrato, uma vez que não caberia à Municipalidade extinguir aquilo que por ele já teria sido extinto. Assim, poderá o adquirente optar por requerer a extinção da concessão, a fim de*

liberar o imóvel para a formalização da venda. Essa parece ser a compreensão mais compatível com o regime jurídico da concessão – aplicável somente enquanto o bem pertence ao Município – e com a necessidade de isonomia que deve pautar o procedimento licitatório. A modelagem da operação deverá ser estabelecida de modo mais preciso no edital. De qualquer forma, parece necessário que nele esteja prevista uma cláusula que, regulando a opção 2 acima mencionada, evite colocar o concessionário em uma posição favorável em relação a terceiros interessados. O edital poderia prever, por exemplo, que o adjudicatário poderá condicionar a celebração do contrato à desocupação do bem pelo concessionário, caso opte pela extinção antecipada da concessão. Do contrário, o concessionário estaria em situação favorável em relação aos demais licitantes, pois, diferentemente destes, teria condições imediatas de efetuar o pagamento do preço e passar a ocupar o bem, na qualidade de proprietário, caso vencesse o certame.' Nesse sentido, constam, precisamente, **as seguintes cláusulas do Edital, que afastam o risco à competitividade no certame em razão de eventual privilégio da atual Concessionária**: '*12.1. Em até 30 (trinta) dias da data de publicação no DOC do resultado da LICITAÇÃO de que trata o item 11.1, será celebrado o COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL entre a PMSP e o ADJUDICATÁRIO, que estipulará, em especial, os itens a seguir: b) a definição do interesse do ADJUDICATÁRIO quanto à imissão direta ou não na posse do IMÓVEL no prazo restante da CONCESSÃO ADMINSTRATIVA DE USO, resultando na desocupação deste pela CONCESSIONÁRIA, a qual se dará, se este for o caso, até a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA e mediante assunção do pagamento, pelo ADJUDICATÁRIO, do VALOR DE INDENIZAÇÃO, nos termos do ACORDO DE RESCISÃO de que trata o item 13; {...} 14.2. Na mesma data indicada no subitem 14.1, a SGM deverá comprovar, caso essa tenha sido essa a opção do ADJUDICATÁRIO, que o IMÓVEL se encontra desocupado para imissão na posse pelo ADJUDICATÁRIO na DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.'*

Com isso, conclui-se que os ajustes na avaliação imobiliária, conforme descrito na Nota Técnica Complementar (peça 146), referido Parecer da PGM, e cláusulas editalícias indicadas mitigam as restrições de competitividade e asseguram maior transparência e isonomia no certame. Acolhendo as ponderações acima, supero o apontamento. **XVIII** – **Quanto ao apontamento 4.5**, consta do esclarecimento na referida Nota Técnica, de que em *'... 08/04/2025, a CGPATRI/DA informou, no doc. SEI nº 123387421 - 6011.2022/0000145-6, que os novos laudos atendem as especificações da Prefeitura Municipal de São Paulo.'*, o que permite superá-lo. Nesse mesmo sentido caminhou a Assessoria Jurídica (peça 152) ponderando que '... *valendo-se da dinâmica atual do mercado, do contexto atual em que os imóveis se inserem e da utilização de nova tipologia de CUB, ponderando também sua especificidade e condição registraria (Peça 146 do TC/001056/2023), o que parece em princípio mitigar os riscos desses novos laudos de avaliação dos imóveis em seus aspectos qualitativos.'* Acolhendo as ponderações acima, bem como os termos já expostos no tópico XIV, além da defesa trazida pela Origem, supero o item 4.5. **XIX** – **Quanto ao apontamento 4.6**, em que pese não tenha sido objeto de novo comentário pela Origem, acolho as justificativas já anteriormente apresentadas (peça 128), sustentando, com amparo no art. 7º da Lei nº 16.703/2017, a **faculdade da Administração em realizar audiência pública para recebimento de contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações**. Ademais, como a SP Parcerias esclareceu, o **Conselho Municipal de Desestatizações e Parcerias**, no uso de suas competências (art. 2º do Decreto Municipal nº 57.693/2017), **deliberou**, em sua 3ª reunião de 2022 (05.04.2022), **pela revogação da obrigatoriedade da realização de consulta pública no fluxo de procedimentos para alienação de imóveis, sendo antecedida de aprovação pela câmara legislativa**. Ademais, o Edital já está divulgado desde janeiro/2023, o que, indiscutivelmente, já torna de pleno conhecimento público a intenção de alienação dos referidos imóveis, que, permanecerão, obrigatoriamente, por mais 38 (trinta e oito) anos como

atividade hospitalar. Portanto, sobre a indagação de Conselheiro Eduardo Tuma quanto ao item 4.6, entendo que foi justificadamente esclarecido pela Origem, razão pela o qual o supero. **XX** – **Quanto ao apontamento 4.11**, entendo, também, que a ausência de matrícula, de dois dos imóveis, não configura óbice à alienação pretendida, uma vez que, como apontado em Nota Técnica já apresentada pela SP – Parcerias (peça 134), a Lei nº 17.590/2021, que autorizou a alienação, conforme seu artigo 4º, não exige a regularidade da situação registral do imóvel para o procedimento de alienação. Frise-se que consta no Anexo C ("Minuta de Escritura Pública") do novo instrumento convocatório, na cláusula 12ª com o seguinte teor, saneando referido apontamento: *'12ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA transfere ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) inclusive todos os poderes para a proposição e condução de processo de regularização fundiária do Imóvel, com vistas a abertura ou atualização de matrícula, com base nas informações referenciais de área e confrontações fornecidas no Edital de Concorrência nº 003/2023/SGMSEDP;'*. A Assessoria Jurídica (peça 152) já esclarecia que '*... não há restrição, à luz do artigo 4º do DM nº 59.658/2020, 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'*. E, o subitem 17.2 das Disposições Finais do Edital (peça 147), '*... IMÓVEL será alienado no estado em que se encontra, com a ocupação e BENFEITORIAS nele existente, ficando a cargo do ADJUDICATÁRIO todas as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações aplicáveis, com os ônus e riscos delas decorrentes'*. Portanto, esclarecida a indagação de Conselheiro Eduardo Tuma, e superado o item 4.11. **XXI** – Acerca das recomendações 4.25 e 4.28, que não se traduzem em óbices à retomada do certame, respectivamente, acolho os esclarecimentos da Origem (peça 101), posto que, a cláusula 17.4 '*... 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.'; e, sobre a recomendação 4.28, a Origem justificou (peça 101) '... 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'. Ademais, com amparo na mais recente manifestação da Assessoria Jurídica (peça 152), '*... a SGM entendeu que as informações já constantes do processo, em especial as fornecidas pela CGPATRI e pela SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO (SMUL) eram suficientes para a continuidade do Certame, sustentando, ainda, que a previsão trazida no subitem 17.4 do Edital foi incluído justamente para proteger a Municipalidade contra eventuais direitos não identificados durante os estudos de viabilidade, deixando claro que tais direitos não serão transferidos ao comprador,* ***inexistindo previsão legal que obrigue a consulta de outros órgãos municipais, inclusive da Administração Indireta*** *...'* (g.n.). Sobre a recomendação 4.28, conforme esclarecimentos da Origem e termos constantes do Edital, a alienação fiduciária foi incluída para os casos de não quitação do valor integral da indenização, em decorrência da extinção antecipada da concessão, até a assinatura da escritura pública de venda e compra. Assim, 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 do imóvel em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da escritura de venda e compra se não for apresentado o termo de quitação. Acolhendo as ponderações acima, considero superado o item 4.11.

XXII – Sobre os itens 4.3, 4.4, 4.7, 4.9 e 4.10, esclareceu a Assessoria Jurídica (peça 82), que já se encontram suficientemente esclarecidos pela Origem, cabendo, apenas, ao primeiro sua eventual conversão em recomendação, sem

condão de impedir o prosseguimento do certame. **XXIII** – Por fim, embora a Auditoria tenha acolhido o valor da nova avaliação, apresentada pela Origem, com subsídio da Caixa Econômica Federal – CEF, cabe ressaltar o esclarecimento ofertado pela SP Parcerias, na Nota Técnica de maio/2025, item 2.1.2 (peça 146, fls. 5/6), conforme segue, **na íntegra**, ressaltando a menção ao mesmo Parecer da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGM** citado anteriormente: *"O valor da indenização, conforme art. 2º, § 2º da Lei Autorizativa, foi descontado no cálculo do preço mínimo de venda do Imóvel, conforme o demonstrativo a seguir:*

Tabela 1 – Demonstrativo do cálculo do preço mínimo de venda

Cálculo do preço mínimo de venda	
(+) Valor atual dos terrenos	R$ 413.608.492,00
(+) Valor atual das benfeitorias	R$ 210.727.808,06
(-) Desconto proporcional das benfeitorias (Lei Municipal nº 17.590/2021 Art. 2º § 2º)	R$ 210.727.808,06
(=) Preço Mínimo de Venda	**R$ 413.608.492,00**

Elaboração: São Paulo Parcerias.

O art. 2º, § 2º da Lei Autorizativa previu que o preço mínimo de venda do Imóvel 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', sendo esse valor proporcional, nas palavras da Procuradoria Geral do Município - Coordenadoria Geral do Consultivo ("PGM/CGC"), '[...] a indenização devida ao concessionário' (SEI de Acompanhamento nº 6011.2022/0000145-6, Parecer PGM/CGC nº 069855354). Entende-se que a indenização devida ao concessionário corresponde ao valor da avaliação mais atualizada das benfeitorias realizadas no Imóvel, ou seja, R$ 210,7 milhões. Tal entendimento decorre do conceito de amortização do direito de exploração e uso do imóvel, de forma que a reversibilidade dos bens, conforme cláusula 7ª do Auto de Cessão nº 2128/1982, parte do pressuposto que o direito de exploração de um determinado ativo cessa ao final do período contratual, não havendo, assim, valor residual contábil no momento em questão. Neste sentido, ainda regrado pela cláusula 7ª, findo o prazo do contrato, não havendo

prorrogação, a área será restituída à PMSP, incorporando-se ao patrimônio municipal todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização. Adicionalmente, como não há previsão de indenização das benfeitorias previstas durante a vigência do contrato, entende-se que todas as benfeitorias realizadas no Imóvel deverão ser amortizadas dentro do período contratual. Vale destacar que o valor atualizado avaliado das benfeitorias considera, além da vida útil, os aspectos qualitativos aparentes do Imóvel, aspectos estes indispensáveis para definição do seu valor para negociação à mercado. Portanto, ***o valor a ser indenizado corresponde justamente ao valor avaliado atualmente das benfeitorias****.'* (g.n.)

XXIV – Diante de todo o exposto, e de tudo que dos autos consta, **PROPONHO** a revogação do despacho de suspensão de peça 33, de modo a permitir a **RETOMADA** da **Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP, acolhendo, em todos os seus termos, a minuta de Edital à peça 147, superados os itens 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, 4.25 e 4.28,** ressaltando o trabalho realizado pela Auditoria, pela Assessoria Jurídica, a contribuição do CRECI-SP, e a nova avaliação feita, sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – CEF – GIGOV São Paulo – SP, elaborados pela empresa Engehouse Serviços e Consultoria de Engenharia Ltda., aprovado pela Secretaria de Controle Externo, no montante total de **R$ 624.336.300,06**, como medida de **interesse público**."

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

18 – junho – 2025

Ramon Dumont Ramos – Coordenador Chefe Processual

/smv

Assinado digitalmente por RAMON DUMONT RAMOS
Data: 18/06/2025 15:00:37 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 1.056/2023

3.265ª Sessão Ordinária – 15.03.2023 - REFERE-UTR-11/2023

Conselheiro Relator Domingos Dissei

Acompanhamento do Edital de Concorrência Nacional 003/2023 – SGM

Objeto: Alienação de 3 (três) imóveis municipais situados na Av. Professor Ascendino Reis esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis

CAUTELAR. EDITAL. CONCORRÊNCIA. SGM. Alienação de imóveis municipais. 1. Para a alienação de imóvel municipal deve ser demonstrado o interesse publico, assim como apresentada a devida justificativa. Art. 112, LOMSP. Art. 17, Lei 8.666/1993. Art. 5º, parágrafo único, LM 16.703/2017. 2. Devem ser apresentados estudos e demais subsídios suficientes para demonstrar a viabilidade da alienação. Art. 1º, V e art. 5º, caput, LM 16.703/2017. Art. 2º, DM 59.658/2020. 3. O edital deve especificar, de forma individualizada, a consolidação das informações patrimoniais dos imóveis licitados, com a indicação das irregularidades existentes e que deverão ser suportadas pelo adquirente. Art. 4º, DM 59.658/2020. 4. Na alienação de imóveis municipais deve ser realizada audiência pública antes da publicação do edital. Art. 39, Lei 8.666/1993. Art. 7º, LM 16.703/2017. 5. O edital deve conter exigência de regularidade fiscal e trabalhista. Art. 29, Lei 8.666/1993. 6. Os editais para alienação de imóveis precisam conter minuta do compromisso de venda e compra previamente aprovada pela Assessoria Jurídica do Órgão. Art. 38, parágrafo único, Lei 8.666/1993. Art. 40, § 2º, III, Lei 8.666/1993. 7. Os laudos de avaliação dos imóveis precisam abrigar um período menor que um ano entre a data-base e o certame. Art. 17, Lei 8.666/1993. SUSPENSÃO. Votação unânime.

REFERE-UTR-11/2023

Processo TC/001056/2023

(3.265ª S.O.)

C E R T I F I C O

que, em sessão desta data, o Excelentíssimo Senhor Conselheiro DOMINGOS DISSEI – Relator deu conhecimento ao Egrégio Plenário da matéria constante do seguinte despacho: "**I**. Trago para REFERENDO deste E. Plenário proposta de suspensão do edital da Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP, promovido pela Secretaria de Governo Municipal – SGM, publicado em 31/01/2023, antes da vigência do Decreto 62.100/2022, tendo por objeto a 'Alienação de 3 (três) imóveis municipais situados na Avenida Professor Ascendino Reis, esquina com a Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis', que tiveram sua desestatização autorizada ao Executivo, nos termos da Lei 17.590/21, mediante licitação, na modalidade concorrência, cuja abertura, prevista para 07/03/2023, foi prorrogada para 14/03/2023, a fim de garantir aos interessados tempo hábil para análise dos documentos dos imóveis e de suas respectivas avaliações, conforme consta à página 100, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 11/02/2023. **II**. Nos termos da Resolução TCMSP nº 32/2022, o acompanhamento desse Edital é obrigatório, tendo a Subsecretaria de Controle Externo realizado a sua análise, em Relatório Preliminar (peça 31), elaborado pelos Auditores de Controle Externo lotados na Coordenadoria V e subscrito pelo Supervisor de Controle Externo 9, bem como consultou o processo administrativo relativo à fase interna da licitação (SEI nºs 6011.2023/0000231-4 e SEI 6011.2022/0000145-6), e concluiu pela falta de condições de prosseguimento, em razão de 24 (vinte e quatro) infringências e irregularidades, além de 10 (dez) recomendações e questionamentos, que

seguem: *Infringências/Irregularidades: 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 8.666/93 c/c art. 5º, parágrafo único da LM 16.703/2017. (Subitem 3.2.4) 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. (Subitem 3.3.1) 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. (Subitem 3.3.2) 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. 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. (Subitem 3.3.3) 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. (Subitem 3.3.7) 4.6. Não foi realizada audiência pública antes da publicação do edital, em infringência ao art. 39 da LF 8.666/93 c/c art. 7º da LM 16.703/2017. (Subitem 3.4) 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 desacordo com disposto no art. 5º parágrafo único da LM 17.590/21. (Subitem 3.7) 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 8.666/93. (Subitem 3.10) 4.9. O edital não contém exigência de regularidade fiscal e trabalhista, em infringência ao art. 29 da LF 8.666/93. (Subitem 3.11.1) 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 8.666/93. (Subitem 3.14) 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 (Subitem 3.20.1) 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 (Subitem 3.20.1). 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 8.666/1993 (Subitem 3.20.3.1). 4.14. Conclui-se pela necessidade premente de elaboração de novo laudo de avaliação, sopesando as recomendações feitas pela presente auditoria, sob pena de atacar frontalmente o interesse público e subsidiariamente o art. 17 da Lei 8.666/1993 (Subitem 3.20.3.2). 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 edilícios 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 8.666/1993. (Subitem 3.20.4.2) 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. (Subitem 3.20.4.3) 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). (Subitem 3.20.4.3) 4.18.Aponta-se a inviabilidade da utilização do Fator de adequação ao obsoletismo 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 (Subitem 3.20.4.4) 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. (Subitem 3.20.4.5) 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.

(Subitem 3.20.4.5) 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 (Subitem 3.20.5) 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 (Subitem 3.20.5) 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 (Subitem 3.20.5). 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 (Subitem 3.20.5). Recomendações/Questionamentos: 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. (Subitem 3.3.4) 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. (Subitem 3.3.5) 4.27. Que a SGM acrescente no corpo do edital as normas necessárias para a participação de empresa reunidas em consórcio. (Subitem 3.8) 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. (Subitem 3.16) 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. (subitem 3.20.1) 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. (subitem 3.20.3.1) 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. (subitem 3.20.3.2) 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). (subitem 3.20.4.2) 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. (subitem 3.20.4.3) 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 obsoletismo 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. (subitem 3.20.4.4) **III**. Diante dessas 24 (vinte e quatro) infringências e irregularidades, notadamente no que diz respeito à AVALIAÇÃO dos imóveis, que pode comprometer o interesse público e prejudicar o Erário, cabe destacar que a Auditoria constatou, dentre os outros elencados acima, a falta de juízo técnico do resultado apresentado, a potencial dilapidação patrimonial, a subavaliação de edificação hospitalar (impropriedade do valor de mercado e dos parâmetros de avaliação), e complementou a análise, abrangendo os 03 (três) imóveis, para formação 'temporária' do Valor Total (terreno e benfeitorias), adequados ao Mercado Imobiliário local e atualizados para a data base de janeiro/2023, que pode chegar a R$ 550.389.722,33, reiterando a necessária reedição dos 03 (três) laudos de avaliação. **IV**. Por tais razões, com fundamento nas disposições legais e constitucionais legitimamente conferidas ao Tribunal de Contas do Município de São Paulo para exercício do controle externo e presente o *periculum in mora* DETERMINO, *ad cautelam*, a SUSPENSÃO, *sine die* da Concorrência Nacional nº 003/2023/SGM-SEDP, promovida pela Secretaria de Governo Municipal – SGM, cuja sessão pública de abertura está marcada para o dia 14/03/2023, para que o edital seja adequado às normas regentes da matéria, de modo a permitir o regular prosseguimento do certame. É o que submeto à consideração de Vossas Excelências, por força regimental."

Certifico, afinal, que o Egrégio Plenário, à unanimidade, referendou a medida determinada pelo Excelentíssimo Senhor Conselheiro DOMINGOS DISSEI – Relator.

15 – março – 2023

Mariana de Luna Cury – Coordenadora Chefe Processual

/smv

Assinado digitalmente por MARIANA DE LUNA CURY
Data: 15/03/2023 15:38:06 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo