TC 1.569/2003

ANÁLISE. TERMO DE COMPROMISSO. CERTIDÃO. SGM. EMURB. Proposta da Operação Urbana. Imóvel localizado na Rua Pedroso de Morais com a Rua Ferreira Araújo. 1. A caução deve ser providenciada tempestivamente. 2. Os recursos devem ser depositados numa conta vinculada à correspondente operação. REGULARES excepcionalmente. DETERMINAÇÃO. 1. Apresentar tempestivamente a caução, e depositar os recursos em contas vinculadas. Votação unânime.

3.142ª Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro EDUARDO TUMA.

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, em caráter excepcional, o Termo de Compromisso 06/2002/Emurb e a respectiva Certidão 06/2005/Sempla (que substituiu as Certidões 19/2002/Sempla e 18/2004/Sempla), decorrentes da Proposta de Operação Urbana Faria Lima 149-FL.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar à Origem que, em futuros casos da espécie, atenda às recomendações da Subsecretaria de Fiscalização e Controle relativas à apresentação tempestiva da caução pelo interessado e ao depósito de recursos provenientes das Operações Urbanas em contas vinculadas à correspondente Operação.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar a expedição de ofício, encaminhando cópia da íntegra do relatório e voto do Relator e deste Acórdão à:

(i) Secretaria Municipal de Gestão (denominação atual da SEMPLA);
(ii) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
(iii) São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo (atual denominação da EMURB).

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar que sejam intimados os interessados e, após o cumprimento das formalidades legais, arquivados os autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros ROBERTO BRAGUIM – Revisor e DOMINGOS DISSEI.

Declarou-se impedido o Conselheiro MAURÍCIO FARIA, nos termos do artigo 177 do Regimento Interno desta Corte.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS.

São Paulo, 12 de maio de 2021.

JOÃO ANTONIO
Presidente

EDUARDO TUMA
Relator

RELATÓRIO

Cuida o presente da análise do Termo de Compromisso nº 06/02/EMURB (fls. 81/84), relativo à Proposta de Operação Urbana Faria Lima nº 149-FL, celebrado entre a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (atual **São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo**), na qualidade de interveniente, e TPA Empreendimentos e Construções Ltda. e outros, na condição de Compromissários, da qual decorreram as Certidões nºs 19/02/SEMPLA (fls. 87/88), 18/04/SEMPLA (fl. 195/196) e 06/05/SEMPLA (fls. 226/227).

Os órgãos municipais, em consequência da concessão das modificações dos índices e das características de uso e ocupação do imóvel beneficiado, especificadas nas certidões supracitadas, calcularam o valor da contrapartida com base no benefício econômico auferido pelo Interessado, apurando-se o montante de R$ 1.736.198,84 (um milhão, setecentos e trinta e seis mil cento e noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos) a ser pago pelo Compromissário (fls. 45/47).

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle, às folhas 105/115, analisou o Termo de Compromisso nº 06/02/EMURB e a Certidão nº 19/02/SEMPLA, e constatou:

1 – o equívoco no cálculo da taxa de ocupação adicional, um dos itens incluídos no cômputo do montante da contrapartida que, nos termos da Tabela do Anexo 2 da Lei nº 11.732/95, para esse item o valor correto seria de R$ 17.254,15 (dezessete mil duzentos e cinquenta e quatro reais e quinze centavos) e não o apurado, de R$ 10.783,84 (dez mil setecentos e oitenta e três reais e oitenta e quatro centavos);

2 – a omissão, na Certidão nº 19/02, das restrições estabelecidas nas alíneas "a" e "c" do inciso II do artigo 15 da Lei Municipal nº 11.732/95, que garantem o cumprimento dessas disposições legais por ocasião da aprovação do projeto, no âmbito da SEHAB;

3 – a ausência de correção monetária sobre as parcelas pagas a título de contrapartida.

A conclusão da Especializada, consignada à fl. 115, assim sintetizou:

"... entendemos que a operação urbana sob exame encontra-se irregular, tendo em vista a infringência aos artigos 6º dos Decretos nºs 35.373/95 e 41.257/01, em face das últimas 10 (dez) parcelas da contrapartida não terem sofrido a respectiva correção."

A então Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA, responsável pelo cálculo da contrapartida de fls. 45/47, foi oficiada a manifestar-se sobre o relatório da Auditoria e apresentou resposta (fls. 123/148), encaminhando justificativas e documentação complementar.

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle (fls. 151/152), ao analisar o acrescido, manteve o apontamento referente à obrigatoriedade de atender os dispositivos da Lei Municipal nº 11.732/95, retro mencionados, considerou relevável a questão da correção monetária em razão de existir decisão deste Tribunal acolhendo esse procedimento e, diante do fato de a Origem haver reconhecido o equívoco no cálculo da contrapartida, sugeriu que a SEMPLA encaminhasse a documentação relativa à efetivação das devidas correções.

Em atendimento ao determinado por este Tribunal, a Origem exarou e publicou o despacho de reti-ratificação (29/06/2004 – fl. 182), emitiu o Termo de Quitação (08/10/2004 – fl. 208) relativo à diferença apurada na contrapartida, no montante de R$ 6.471,16 (seis mil quatrocentos e setenta e um reais e dezesseis centavos), totalizando o valor de R$ 1.742.670,00 (um milhão, setecentos e quarenta e dois mil seiscentos e setenta reais) e, por fim, **expediu a Certidão nº 18/04/SEMPLA** (08/11/2004 – fl. 195/196), incluindo os dispositivos da supra referida norma municipal e o novo valor total da contrapartida.

Em 6 de dezembro de 2005, por solicitação do Interessado devido a mudanças ocorridas no projeto original do empreendimento, a então Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA procedeu à expedição da Certidão nº 06/05/SEMPLA (fls. 226/227), que alterou a Certidão nº 18/04/SEMPLA, que por sua vez substituiu a Certidão nº 19/02/ SEMPLA.

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle (fls. 228/235) analisou a última Certidão de nº 06/05 e observou que o novo pedido de modificação no projeto não acarretou benefício econômico ou contrapartida, pois não houve outorga de exceções à Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do

Solo – LPOUOS, sendo mantidos os mesmos parâmetros urbanísticos aprovados anteriormente, quais sejam, o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação e o gabarito.

A Especializada, prosseguindo na análise, considerou superada a questão da correção monetária não aplicada às parcelas da contrapartida, vez que em conformidade com Acórdão prolatado por este Tribunal de Contas, e considerou sanado o equívoco verificado no cálculo da contrapartida, ante o pagamento da diferença pelo Interessado. Entretanto, concluiu ser formalmente irregular o procedimento da Origem, pelas seguintes razões:

1 – "4.3 – os depósitos relativos ao complemento da contrapartida foram efetuados em conta corrente não vinculada (item 2.2), o que caracteriza uma irregularidade, devido à infringência ao artigo 18 da Lei n.º 11.732/95, a qual dispõe: 'Todos os recursos arrecadados em função desta Lei ... deverão ser administradas pela .... EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Faria Lima (...)';

2 – 4.4 – cumpre-nos ressalvar a extemporaneidade da emissão da primeira caução (fl. 107) e a ausência de caução (fl. 181, item 2.5) quando do parcelamento do complemento do valor da contrapartida, contrariando o disposto no Artigo 6º do Decreto n.º 41.257/01. Acrescente-se, porém, que a interessada quitou antecipadamente as oito últimas parcelas relativas ao complemento da contrapartida (fl. 189)."

Ao manifestar-se, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (fls. 238/241) reputou releváveis os apontamentos tanto quanto à extemporaneidade da emissão da primeira caução quanto à ausência de caução no parcelamento, em razão da quitação do valor total da contrapartida.

No entanto, endossou a irregularidade concernente à questão relativa ao depósito da contrapartida em conta não vinculada, de responsabilidade da EMURB, motivo pelo qual opinou "*pelo não acolhimento da Operação Faria Lima em apreço."*

A SEMPLA e a EMURB foram oficiadas (fl. 248) e os agentes públicos chamados (fl. 336) para se manifestar a respeito das conclusões alcançadas pelos Órgãos Técnicos, cujas justificativas e defesas por eles oferecidas (fls. 258/299 e 312/313, 318/323, 340/346, 355/363) seguiram para análise da Subsecretaria de Fiscalização e Controle (fls. 301/308, 326, 366/370) que, no tocante aos dois apontamentos mantidos em seu último parecer, assim se pronunciou:

I – depósitos relativos ao complemento da contrapartida efetuados em conta corrente não vinculada

"Constatamos, por meio de conciliação entre os extratos bancários (184 e 187) e o Razão da EMURB (fl. 287/295), que os recursos arrecadados na conta corrente n.º 45.000608-0 do Banco Santander/Banespa, realmente tiveram tratamento contábil de conta vinculada.

(...)

A respeito da declaração do Banco Santander/Banespa afirmando que a conta corrente é vinculada, enfatizamos que o extrato bancário não contempla essa informação e, nesse sentido, entendemos ser conveniente a EMURB tomar as providências cabíveis a fim de fazer constar essa identificação no extrato bancário da respectiva conta corrente. Verificamos que essa atitude foi adotada pela EMURB, conforme documento de fl. 278 deste TC, o qual consiste na solicitação da Superintendência Jurídica da EMURB para que o Banco Santander altere a denominação da conta corrente de "conta movimento" para conta "vinculada" à Operação Urbana Faria Lima.

Diante de todo o exposto, revimos o nosso entendimento, considerando Regular o procedimento adotado, com a seguinte Recomendação:

Propomos que a Origem seja oficiada para que confirme se foram conclusas e adotadas as providências no sentido de que o extrato bancário contemple a informação de que a conta corrente n.º 45.000608-0 do Banco Santander/Banespa é vinculada à Operação Urbana Faria Lima. (...)".

II – ressalva quanto à caução

"Somos de opinião que, apesar da caução ter sido emitida antes da assinatura do Termo de Compromisso, a extemporaneidade da caução refere-se à data da 1ª parcela do pagamento, sem a qual, o pagamento não poderia ter sido parcelado. Assim, a extemporaneidade da apresentação da caução admitida pela Origem, configura uma infringência ao artigo 6º do referido Decreto n.º 41.257/01, motivo pelo qual, mantemos a RESSALVA apontada anteriormente.

(...)

Acrescentamos que, quando do pagamento complementar da contrapartida, relativo à diferença apurada, no valor de R$6.471,06, o mesmo não poderia ter sido parcelado, uma vez que não houve apresentação da caução; informamos, entretanto, que a interessada antecipou o pagamento do valor parcelado."

Em razão do exposto, a Subsecretaria de Fiscalização e Controle concluiu (fl. 369) *"pela regularidade, com recomendação e ressalva, do Termo de Compromisso nº 06/02/EMURB e da Certidão nº 06/05/SEMPLA."*

A Assessoria Jurídica de Controle Externo (fls. 329/334 e 390/393) concluiu pelo acolhimento da Operação Urbana em análise, ao considerar releváveis ambas as falhas remanescentes, assim fundamentando seu entendimento:

1 – em relação ao depósito do complemento da contrapartida realizado em desacordo com o disposto na Portaria Intersecretarial SJ/SF nº 02/2001, "não se vislumbrou qualquer prejuízo ao Erário."

2 – a extemporaneidade da caução é "incapaz de tornar irregular o procedimento examinado."

O Assessor Jurídico Chefe de Controle Externo, da mesma forma, opinou "pelo acolhimento da presente Operação Urbana, em caráter excepcional, sem prejuízo das recomendações pertinentes, mormente no que concerne aos recursos provenientes das Operações Urbanas que devem ser depositados em contas vinculadas à Operação" (fl. 393).

A Procuradoria da Fazenda Municipal (fls. 395/396), "na esteira do Parecer da Douta AJCE (...) e acreditando ser passível de relevação ou convalidação a eventual impropriedade remanescente (...) requer o acolhimento da Operação Urbana objeto do presente, inclusive ante a ausência de notícia de prejuízo ao Erário, de má-fé ou de comportamento indevido" (fl. 396).

A Secretaria Geral (fls. 398/403), de igual modo, entendeu que ambas as irregularidades poderão ser relevadas, pelas seguintes razões:

1 – No tocante ao depósito do complemento da contrapartida, pelos esclarecimentos e providências adotadas pela EMURB e em virtude da comprovação, pela Auditoria (fls. 301/307), *"que a conta corrente em que foram arrecadados os recursos (...) era vinculada à Operação Faria Lima, todavia, apenas não apresentava essa identificação em seu extrato bancário (...)".*

2 – Quanto à extemporaneidade da caução, *"corroboro o entendimento da Assessoria Jurídica de Controle Externo, tendo em vista o fato do valor total da contrapartida já ter sido quitado"*.

Ao final, concluiu:

"Pelo exposto, opino pelo acolhimento da Operação Faria Lima em exame, sem prejuízo das determinações e/ou recomendações que Vossa Excelência entender necessárias."

É o Relatório.

VOTO

Conforme se extrai dos autos após as conclusões da Secretaria de Fiscalização e Controle, apontando irregularidades na CERTIDÃO 06/05/SEMPLA, a Origem manifestou-se e informou que realizou as devidas

alterações na referida **Certidão** para adequação das mudanças ocorridas no projeto original do empreendimento, solicitadas pelo Interessado e aprovadas pela SEMPLA, sem reflexo no valor da contrapartida, que totalizou o montante de R$ 1.742.670,00 (um milhão, setecentos e quarenta e dois mil e seiscentos e setenta reais).

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle considerou seus antigos apontamentos como superados ou passíveis de relevação[1], e concluiu pela "regularidade, com recomendação e ressalva, do Termo de Compromisso nº 06/02/EMURB e da Certidão nº 06/05/SEMPLA."

Cabe razão à Assessoria Jurídica de Controle Externo, à Procuradoria da Fazenda Municipal e à Secretaria Geral, que acompanharam a Auditoria e ratificaram que os dois apontamentos remanescentes são releváveis.

Isso porque, em relação ao depósito da contrapartida em conta não vinculada, não se vislumbrou qualquer prejuízo ao Erário; e no que tange à extemporaneidade da primeira caução e à ausência de caução no parcelamento do complemento da contrapartida, a falha pode ser relevada, ainda que extraordinariamente, porquanto incapaz de tornar irregular o procedimento examinado.

Ante o exposto, e tendo em vista as conclusões alcançadas pela Subsecretaria de Fiscalização e Controle, pela Assessoria Jurídica de Controle Externo e pela Secretaria Geral, cujos fundamentos adoto como razões de decidir, **JULGO REGULAR, em caráter excepcional, o Termo de Compromisso nº 06/02/EMURB e a respectiva Certidão SEMPLA nº 06/05** (que substituiu as Certidões SEMPLA nºs 19/02 e 18/04), decorrentes da Proposta de Operação Urbana Faria Lima nº 149-FL.

---

[1] Pelos seguintes motivos:
1 – **Equívoco no cálculo do valor da contrapartida e omissão relativa ao disposto nas alíneas "a" e "c" do inciso II do artigo 15 da Lei Municipal nº 11.732/95.**
"A Origem saneou a irregularidade apontada pelo TCM quanto ao valor incorreto da contrapartida cobrada do Interessado. (...) Também foi saneada pela Origem a omissão apontada [acima], alterações essas formalizadas na Certidão 18/04/SEMPLA e levadas para a Certidão nº 06/05/SEMPLA" (fl. 234vº).
2 – Ausência de correção monetária das 10 parcelas no pagamento da contrapartida. "a questão (...) encontra-se superada com o advento do Acórdão de 19.12.03, relativo ao julgamento das contas de 2001 [da EMURB – TC 2.524/2002], o qual decidiu pela não estipulação de correção monetária no parcelamento de valores com prazo inferior a um ano." 3 – Os depósitos relativos ao complemento da contrapartida foram efetuados em conta corrente não vinculada à Operação Urbana Faria Lima, contrariando o estabelecido na Portaria Intersecretarial – SJ/SF n.º 02/2001. "Constatamos, por meio de conciliação entre os extratos bancários (184 e 187) e o Razão da EMURB (fl. 287/295), que os recursos arrecadados na conta corrente n.º 45.000608-0 do Banco Santander/Banespa, realmente tiveram tratamento contábil de conta vinculada." (fl. 303/307) Recomendação "(...) no sentido de que o extrato bancário contemple a informação de que a conta corrente (...) é vinculada à Operação Urbana Faria Lima." 4 – Caução em desacordo com o disposto no artigo 6º do Decreto n.º 41.257/01. "Cumpre-nos ressalvar a extemporaneidade da emissão da primeira caução e a ausência de caução quando do parcelamento do complemento do valor da contrapartida (...). Acrescente-se, porém, que a interessada quitou antecipadamente as oito últimas parcelas relativas ao complemento da contrapartida" (fl. 233).

Faço determinação para a Origem, em futuros casos da espécie, no sentido de que atenda às recomendações da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, relativas à apresentação tempestiva da caução pelo Interessado e ao depósito de recursos provenientes das Operações Urbanas em contas vinculadas à correspondente Operação.

Expeçam-se ofícios, encaminhando cópia da íntegra do Relatório, Voto e do Acórdão a ser prolatado pelo Plenário, para (i) a Secretaria Municipal de Gestão (denominação atual da SEMPLA); (ii) a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano; e (iii) a São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo (atual denominação da EMURB), bem como intimem-se os Interessados.

Cumpridas as formalidades legais, ARQUIVEM-SE OS AUTOS.