**TC 1.598/2014**

**INSPEÇÃO. Apuração da autorização de transferência da Concessão de Direito Real de Uso, bem como a utilização dessa área como garantia em empréstimos obtidos junto a órgãos federais. Sport Club Corinthians Paulista. SMDU. 1. A possibilidade jurídica de transferência da concessão de direito real de uso é condicionada à observação do motivo determinante original, cuja transgressão poderá contaminar, regressivamente, a validade da própria concessão. Transferência outorgada de forma regular. Área pública não oferecida em garantia. Noticiado o descumprimento das contrapartidas acordadas, assunto tratado em processo apartado. CONHECIDA. Votação unânime.**
**TC citado 2.505/2014.**

**Acompanha TC 4.254/2006.**

**3.035ª Sessão Ordinária**

**A C Ó R D Ã O**

Vistos, relatados e discutidos 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 conhecer da Inspeção realizada, para fins de registro.

**ACORDAM**, ainda, à unanimidade, em determinar o encaminhamento de ofício, com cópias do relatório e voto do Relator e deste Acórdão, ao Ministério Público do Estado de São Paulo, para ciência.

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

Participaram do julgamento os Conselheiros MAURÍCIO FARIA – Revisor, ROBERTO BRAGUIM e EDSON SIMÕES.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 8 de maio de 2019.

JOÃO ANTONIO
Presidente

DOMINGOS DISSEI
Relator

**RELATÓRIO**

Em julgamento Inspeção realizada com a finalidade de examinar o despacho do Senhor Prefeito do Município de São Paulo, que autorizou a transferência da Concessão de Direito Real de Uso – CDRU de área municipal situada à Avenida Miguel Inácio Curi, 1.250, no bairro de Itaquera, outorgada ao Sport Club Corinthians Paulista, para a empresa BRL Trust DTVM S.A., e se o referido terreno teria sido oferecido como garantia em empréstimos bancários junto à Caixa Econômica Federal – CEF, com recursos oriundos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, visando à construção de um estádio de futebol.

Conforme consta de "Escritura de Concessão de Uso, com Direito Real, Resolúvel", lavrada em 20/12/1988, no 17º Tabelião de Notas da Capital/São Paulo, a Prefeitura do Município de São Paulo concedeu a área acima mencionada ao Sport Club Corinthians Paulista, pelo prazo de 90 anos, de forma gratuita e independentemente de concorrência, para fins de construção de um estádio de futebol e obras complementares, assumindo o clube Concessionário as seguintes obrigações:

a) Construir na área concedida, as edificações necessárias à instalação e funcionamento de estádio de futebol e obras complementares;

b) Apresentar, para aprovação pelos órgãos técnicos da Prefeitura, no prazo máximo de 01 (um) ano, a contar da data da escritura, projeto completo do conjunto das edificações e instalações a serem executadas;

c) Iniciar as obras de fechamento do terreno, serviços de terraplenagem e execução das obras relativas às águas pluviais, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data da escritura, bem como a conclui-las no prazo máximo de 06 (seis) meses a partir de seu início;

d) Ter estádio de futebol, ainda que não totalmente construído, em condição de realização de jogos, no prazo de 04 (quatro) anos a contar das aprovações necessárias dos projetos;

e) Observar as condições que regem a faixa de oleoduto da Petrobrás que atravessava a área concedida;

f) Arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura e registro do instrumento de concessão;

g) Atender as requisições da Prefeitura;

h) Zelar pela limpeza e conservação do imóvel, devendo providenciar, às suas expensas, quaisquer obras de manutenção e conservação que se fizerem necessárias, bem como aquelas tendentes a garantir sua segurança;

i) Responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes das obras, serviços e trabalhos que realizar no local.

Como até o ano de 2001 o estádio não havia sido construído, o Ministério Público do Estado de São Paulo, por intermédio da 1ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da Capital, ajuizou Ação Civil Pública em face do Poder Concedente e do clube Concessionário (Processo 0016060-55.2001.8.26.0053), culminando esta na celebração de um acordo judicial homologado em 06/05/2011.

Pelo acordo o Concessionário se comprometia ao pagamento de contrapartida à Prefeitura, destinada às áreas de educação, saúde e assistência social, no valor de R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), em razão do tempo que teve o imóvel à sua disposição. Desses R$12.000.000,00 (doze milhões de reais), R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) deveriam ser pagos até 31/12/2014, e o restante entre 01/01/2015 a 31/12/2019. Quitada a dívida, estaria reconhecida a regularidade da Concessão do Direito Real de Uso – CDRU, objeto da Lei Municipal 10.622/1988.

Para o acompanhamento do pagamento da dívida foi determinada a instauração de procedimento próprio neste Tribunal de Contas (TC 2.505/2014).

Em 13/10/2011, o clube Concessionário protocolou pedido junto à Prefeitura do Município de São Paulo solicitando a transferência da cessão para o chamado "Arena Fundo de Investimento Imobiliário – FII", Fundo constituído com a finalidade de viabilizar financiamento, junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, para as obras de construção

do estádio de futebol, por meio de banco repassador, no caso a Caixa Econômica Federal – CEF. Referido Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado, com prazo de 16 (dezesseis) anos, sendo administrado pela empresa BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.

A solicitação foi analisada pela Assessoria Jurídico-Consultiva, da Procuradoria Geral do Município, e pela Assessoria Técnica e Jurídica, da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, que opinaram pela viabilidade jurídica da transferência, desde que observadas certas limitações e condicionantes, dentre as quais a impossibilidade de se prestar o bem como garantia:

*"Para evitar a caracterização de desvio de finalidade, a CDRU não poderá: prestar-se de garantia, até porque carece de legitimação jurídica, na condição de bem público; sujeitar-se aos efeitos de liquidação do Fundo, não sendo admitida a possibilidade de seu comprometimento para amortização de dívidas ou pagamento de quotistas; não poderá se prestar de garantia de financiamentos; ensejar outras atividades econômicas, senão edificação do estádio, e tão somente dele, não se concebendo instalações diversas, capazes de gerar proveitos e vantagens comerciais ou frutos civis não admitidos na autorização original, sob pena de provocar a necessidade de concorrência e colocar em risco a própria concessão; não poderá haver desdobramento da posse, constituindo-se posse indireta mediante locação ou outros negócios de natureza pessoal ou real.*

*"Em suma, a possibilidade jurídica de transferência da CDRU é condicionada à observação do motivo determinante original, cuja transgressão poderá contaminar, regressivamente, a validade da própria concessão". (...)*

*"1. A transferência da concessão de direito real de uso é juridicamente possível, desde que limitada temporalmente, que se mostre servil ao motivo determinante da concessão original e da autorização legislativa e que não haja aproveitamento, pelo concessionário, de vantagem econômica que não haja sido previamente definida. Estas limitações deverão constar do instrumento público da cessão;*

*"2. Deverá a Administração verificar se as contrapartidas avençadas no acordo judicial foram adequadamente cumpridas, condição de sua validade e do ato que dela poderá derivar;*

*"3. Deverá ser ouvido o Ministério Público, na ocasião oportuna, tendo em vista que a CDRU foi confirmada em acordo realizado em ação ajuizada por aquela Instituição, que não abdicou de sua condição de parte ou de 'custus legis', eis que poderá exigir o cumprimento do que foi avençado."*

Dada ciência ao Ministério Público do Estado de São Paulo, observou ser-lhe vedada a prerrogativa de emitir pareceres referendando ou não as decisões da Administração Municipal, nos termos do art. 129, inciso IX, da Constituição Federal. Observou remanescer a obrigação do Município decorrente do art. 87, da Lei Municipal 13.430/2002 e Lei Municipal 14.652/2007.

Após recomendação da Comissão Municipal de Patrimônio Imobiliário – CMPT, o Senhor Prefeito proferiu despacho, em 03/02/2014, autorizando a formalização da transferência da Concessão do Direito Real de Uso ao administrador e proprietário fiduciário do Fundo, BRL Trust DTVM S.A.. A Escritura foi lavrada em 06/02/2014 e levada a registro em 19/02/2014.

Encaminhados os autos à Subsecretaria de Fiscalização e Controle, apresentou referida Especializada Relatório de Inspeção, manifestando-se no sentido de que a transferência se processou de forma regular, e que a área objeto da concessão não foi oferecida em garantia ao empréstimo bancário obtido.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo entendeu que os procedimentos apurados na construção do estádio de futebol encontravam respaldo legal, e que, embora tenha prescindido do procedimento licitatório, esteve de acordo com a legislação aplicável.

Apontou que o terreno foi objeto de cessão, mediante transferência de posse do solo, e não de domínio, ficando vedada a possibilidade de penhora do imóvel para garantia do financiamento do empreendimento junto ao BNDES, e para isso, foram dados em garantia os terrenos de propriedade do Clube.

Com relação às contrapartidas referentes ao acordo judicial, ressaltou a autuação do novo processo, conforme determinado por esta Relatoria, tendo a presente Inspeção cumprido seus objetivos.

A Procuradoria requereu o conhecimento da Inspeção, para fins de registro, por ter alcançado seus objetivos.

É o relatório.

**VOTO**

Conheço da Inspeção realizada, para fins de registro. Consoante restou apurado pelo Órgão Auditor, a transferência da Concessão de Direito Real de Uso da área municipal situada, no bairro de Itaquera, outorgada ao Sport Club Corinthians Paulista, para a empresa BRL Trust Distribuidora de Títulos

e Valores Imobiliários S.A. se processou de forma regular, sendo certo, ainda, que referida área pública não foi oferecida em garantia de empréstimos bancários, visando à construção do estádio.

Ressalto, de outra parte, a existência do TC 2.505/2014, em trâmite neste Tribunal, que vem cuidando do acompanhamento do "Acordo Judicial" para manutenção da Concessão de Direito Real de Uso da área, firmado entre o Ministério Público, a Prefeitura Municipal e o Clube, no bojo da Ação Civil Pública que tramita na 14ª Vara da Fazenda Pública.

Ademais, conforme consta dos referidos autos, foi noticiado o descumprimento pelo Clube de contrapartidas acordadas, mas o assunto vem sendo objeto de novas tratativas judiciais.

Encaminhem-se cópias deste voto e do Acórdão a ser produzido ao Ministério Público do Estado de São Paulo, para ciência.

Após as providências regimentais, arquivem-se os autos.

É o meu voto.