TC nº 72-002.113.08-80

ANÁLISE. CERTIDÃO. SMG. Proposta de participação na Operação Urbana Centro. Ausência de rubricas em Ata de reunião. REGULAR. DETERMINAÇÃO. Votação unânime.

Legislação citada: Lei Mun. 12.349/97

298ª Sessão Ordinária da Primeira Câmara

Trânsito em julgado: 06/12/2016

D E C I S Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro MAURÍCIO FARIA.

DECIDEM os Conselheiros da Colenda Primeira Câmara do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, julgar regular a Certidão 06/2008/Sempla/CTLU – Operação Urbana Centro.

DECIDEM, ainda, à unanimidade, determinar à Presidência da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU que diligencie para que, doravante, todos os membros presentes às reuniões de deliberação e aprovação de Operações Urbanas devam obrigatoriamente apor sua assinatura nas respectivas atas, bem como faça cumprir todas as demais normas procedimentais de aprovação das propostas de operação urbana.

DECIDEM, afinal, à unanimidade, determinar o envio de cópia da presente Decisão à Secretaria Municipal de Gestão – SMG e ao Senhor Roberto Elias Cury.

Participou do julgamento o Conselheiro EDSON SIMÕES.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda GUILHERME BUENO DE CAMARGO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 24 de fevereiro de 2016.

ROBERTO BRAGUIM
Presidente

MAURÍCIO FARIA
Relator

RELATÓRIO

Trata o presente da análise da Certidão 06/08/SEMPLA/CTLU – Operação Urbana Centro, fornecida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, tendo como interessado o Sr. Roberto Elias Cury (Proposta de Operação Urbana Centro EMURB 101).

Em análise inicial de fls. 147/162vº, a Auditoria concluiu que a Certidão em exame encontrava-se formalmente irregular, considerando o:

a) desatendimento ao artigo 18, parágrafo único, do Regimento Interno aprovado pela Resolução SEMPLA CTLU/041/2006, quanto ao prazo de 48 (quarenta e oito) horas para a publicação do Despacho de pronunciamento da Câmara Técnica de Legislação Urbanística-CTLU;

b) desatendimento do subitem 2.21, § único do Regimento Interno aprovado pela Resolução SEMPLA.CTLU/041/2006, referente ao pagamento à vista ser efetuado até o 10º dia útil subsequente à data de publicação do despacho;

c) falta de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART pelo Responsável Técnico, obrigatório em todos os contratos de obras e serviços de Engenharia;

d) falta de previsão da cobrança de juros de mora no Despacho SEMPLA.CTLU/268/2008, no que tange ao que foi considerado atraso de pagamento à vista da contrapartida;

e) ausência de comprovação nos autos de Portaria do Sr. Prefeito nomeando os membros do Grupo Técnico de Trabalho;

f) ausência de designação de representante(s) da Câmara Municipal de São Paulo para compor a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro ;

g) atraso no encaminhamento do Laudo de Avaliação analisado pela EMURB à CTLU, conforme previsão contida no § 2º do Art. 8º da Lei 12.349, de 06.06.1997; e

h) falta de comprovação de que tenha havido a divulgação da proposta no Diário Oficial da Cidade – DOC, e com a antecedência mínima de 7 (sete) dias de sua apreciação pela CTLU, conforme exigência do § 3º do Art. 8º da Lei 12.349, de 06.06.1997.

Ademais, apontaram ressalvas quanto à falta de identificação dos nomes dos representantes dos diversos órgãos nas atas de reunião do GTT às fls. 24 e 40 (subitem 2.b); bem como das assinaturas e rubricas dos membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU na Ata da 39ª Reunião Ordinária da CTLU de 13.03.2008 (fls. 100 - 102), que aprovou a presente Operação Urbana Centro (subitem 15.9).

Quanto ao aspecto técnico da Operação, entendeu a Auditoria às fls. 155/163 que a outorga aprovada, tendo por objeto a regularização de construção executada em desacordo com as normas edilícias, encontrava previsão na Lei 12.349/97 – Operação Urbana Centro.

Todavia, destaca que eventual análise quanto à compatibilidade entre a contrapartida paga (em função do benefício econômico auferido pelo interessado) e os valores de mercado, dependeria de aquisição de pesquisas imobiliárias (data-base de outubro de 2007) de imóveis situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando (subitens 4.2, 4.3.3 e 4.4).

Instada a se manifestar, a Assessoria Jurídica de Controle Externo destacou que os achados de auditoria envolvem falhas formais e de mérito da própria operação urbana, pelo que sugeriu intimação dos interessados previamente à sua manifestação conclusiva.

Em primeira manifestação, a Origem apresentou esclarecimentos às fls. 236/234, a partir do que a Auditoria considerou sanado o apontamento relacionado ao recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica pelo Responsável Técnico.

Em momento posterior, apresentaram novos esclarecimentos a Origem[1] e o interessado, proprietário do imóvel, sobre os quais a Auditoria manifestou-se conclusivamente no sentido de que restaram também superados os apontamentos relacionados ao prazo de publicação do Despacho de pronunciamento da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU; quanto ao desatendimento do subitem 2.21, § único do Regimento Interno aprovado pela Resolução SEMPLA.CTLU/041/2006, referente ao pagamento à vista ser efetuado até o 10º dia útil subsequente à data de publicação do despacho; bem como quanto ao apontamento relacionado à ausência de previsão da cobrança de juros de mora.

Não obstante, manteve o entendimento das demais irregularidades apontadas na Análise de fls. 152-154, bem como reiterou que restou prejudicada a apreciação da compatibilidade entre a contrapartida paga e os valores de mercado em razão da ausência de pesquisas imobiliárias de imóveis situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

---

[1]Em atendimento aos Ofícios SSG-GAB nº 9543/2011, fl. 245 e nº 9544/2011, fl. 251, dirigidos ao Sr. Rubens Chammas, então Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, e ao Sr. Luiz Laurent Bloch, Presidente da CTLU, à época.

Em parecer de fls. 287/293, a Assessoria Jurídica de Controle Externo conclui pela irregularidade formal do objeto examinado, em especial em relação às irregularidades relacionadas ao atraso no envio do Laudo de Avaliação à CTLU e à falta de designação de representante(s) da Câmara Municipal de São Paulo, na Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, em seu parecer, ratifica as justificativas apresentadas pela Origem e requer o acolhimento da Certidão 06/08/SEMPLA/CTLU – Operação Urbana Centro, propondo a relevação das falhas de natureza formal.

A Secretaria Geral, de igual forma, opina pela irregularidade dos procedimentos adotados para a análise e aprovação das Certidões em julgamento, na esteira das manifestações dos órgãos técnicos.

É o relatório.

VOTO

A Certidão 06/08/SEMPLA/CTLU – Operação Urbana Centro, fornecida pela Prefeitura do Município de São Paulo, cuidou de proposta para regularização de 50,82 m² de imóvel existente e reforma sem aumento de área do pavimento térreo e sobreloja da edificação, incluindo adaptação às normas de segurança, à luz do inciso III do artigo 4° da Lei 12.349/97 – Operação Urbana Centro (fls. 35 a 38).

Destaco, inicialmente, que houve superação pelos órgãos técnicos dos apontamentos relacionados ao cumprimento do prazo de publicação do Despacho SEMPLA.CTLU/268/2008; acerca da regularidade do pagamento à vista do valor da contrapartida; da apresentação da ART pelo responsável pelo Laudo de Avaliação; bem como acerca da inexistência de previsão de cobrança de juros de mora para aquilo que, inicialmente, tinha sido considerado atraso de pagamento. Quanto à inexistência de designação formal do Prefeito nomeando os representantes no Grupo Técnico da Operação Urbana Centro, entendo que esse apontamento pode também ser relevado no caso concreto, tendo em vista a edição do Comunicado EMURB – OUC/001/2005, atualizado pelo Comunicado EMURB – OUC/002/2005 (fls. 125 a 128), nos quais consta a identificação dos representantes.

De igual forma, a ausência de indicação de representante da Câmara Municipal de São Paulo para a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro não tem o condão de tornar irregular os procedimentos da Origem, vez que cabe ao Legislativo escolher e indicar o nome de um representante seu para integrar a Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Ao Prefeito, cabe apenas publicar o nome do representante escolhido, não tendo ele a competência de fazê-lo à revelia do legislativo.

Nesses termos, consta dos autos informação da Origem à fl. 203 no sentido de que não houve resposta ao Ofício encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo solicitando designação de representante, sem que tenha havido por parte desta qualquer manifestação contestando a ausência de tal representante.

Trata-se, portanto, de apontamento de caráter formal que deve ser relevado. Por sua vez, acolho as justificativas da Origem no que tange ao não atendimento do prazo máximo de 90 dias para análise e envio da proposta à CTLU, em descumprimento ao parágrafo 2º do artigo 8º da lei 12.349/97, bem como em relação à falta de comprovação nos autos da data de divulgação da proposta no DOC, entendo releváveis esses apontamentos por ausência de prejuízo evidenciado nos autos.

Quanto ao cálculo do valor da contrapartida, considero adequada a metodologia utilizada, tendo também atendido ao que prevê o artigo 10 da Lei 12.349/97. Quanto ao valor do m² de terreno obtido à época para efeito de cálculo do valor da contrapartida, concordo com a área técnica no sentido de que, face ao tempo transcorrido, e diante de indisponibilidade de pesquisas imobiliárias com data base que correspondesse à data de elaboração do Laudo de Avaliação, de forma a permitir atestar o valor de imóveis similares situados na mesma região do imóvel considerado, torna-se impossível contestar os valores adotados.

Por fim, relevo apontamento relacionado à ausência de rubricas dos presentes na Ata reunião da CTLU, o qual será, não obstante, objeto de apontamento ao final deste voto. Superadas essas questões, no que tange ao aspecto técnico da Operação Urbana em exame, não há reparos a tecer quanto à aprovação do pedido de Operação Urbana pela Comissão Executiva da OU Centro, onde se fixou como contrapartida o valor de R$ 50.473,46[2], destacando a comprovação nos autos do depósito do valor integral da contrapartida.

Diante do exposto, julgo regular a Certidão 06/08/SEMPLA/CTLU – Operação Urbana Centro.

Não obstante, determino à Presidência da CTLU que diligencie para que, doravante, todos os membros presentes às reuniões de deliberação e aprovação de Operações Urbanas devam obrigatoriamente apor sua assinatura nas respectivas Atas, bem como faça cumprir todas as demais normas procedimentais de aprovação das propostas de operação urbana.

Envie-se cópia do presente julgado aos interessados.

---

[2] Considerando que: a) o coeficiente de aproveitamento básico permitido pela legislação de uso e ocupação do solo vigente à época do pedido de operação urbana é 2,0; b) a área de terreno necessária para construir a área excedente (50,82 m²) corresponde a 25,41 m²; c) o valor do m² de terreno apurado é de R$ 2.837,66 e d) o Fator de terreno virtual é 0,7.