ACO-UTR-239/2026

Processo	-	TC/003496/2014
Contratante	-	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento)
Contratada	-	EXTO SIM Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
Certidões	-	08/2013/SMDU/CLTU e 01/2014/SMDU/CLTU
Objeto	-	Proposta de participação na Operação Urbana Água Branca AB-067/2012, pleiteando a alteração dos índices e características de uso e ocupação do solo nos imóveis localizados na avenida Antártica 663, 669, 673 e 675

74ª Sessão Ordinária Não Presencial em Ambiente Virtual

ANÁLISE. CERTIDÕES. SMUL. PROPOSTA DE PARTICIPAÇÃO. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA. ALTERAÇÃO DOS ÍNDICES E CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. 1. A prescrição das pretensões sancionatórias e ressarcitórias no âmbito do TCMSP impõe a extinção das sanções e eventuais determinações de ressarcimento, quando ultrapassado o prazo legal. Res. TCMSP 10/2023. PRESCRIÇÃO. Votação unânime. EXTINTO. Votação por maioria.

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 reconhecer a prescrição das pretensões punitiva e ressarcitória, nos termos da resolução 10/2023 desta Corte.

ACORDAM, por maioria, pelos votos dos Conselheiros DOMINGOS DISSEI – Relator, JOÃO ANTONIO, com declaração de voto apresentada, e EDUARDO TUMA, em julgar extinto o presente feito, nos termos do art. 12 da Resolução 10/2023.

Vencido o Conselheiro ROBERTO BRAGUIM – Revisor, que, nos termos de sua declaração de voto apresentada, quanto ao mérito, julgou irregulares as Certidões 08/2013/SMDU/CLTU e 01/2014/SMDU/CLTU.

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

São Paulo, 19 de fevereiro de 2026.

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

/cv

Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI
Data: 10/04/2026 15:45:29 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Assinado digitalmente por RICARDO EZEQUIEL TORRES
Data: 13/04/2026 12:22:49 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Egrégio Plenário,

Em julgamento, os procedimentos adotados para a aprovação da proposta de Operação Urbana Água Branca – AB-067/2012, para imóvel localizado na Av. Antártica, tendo como interessada a empresa EXTO SIM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Segundo a instrução dos autos, referida proposta foi analisa pela CTLU em dois momentos: a primeira na 39ª Reunião Ordinária datada de 13.12.2012, e a segunda, depois de pedido de alteração da interessada, na 53ª Reunião Ordinária datada de 08.05.2014, resultando nas Certidões 08/13/SMDU/CTLU e 01/14/SMDU/CTLU.

Quanto à primeira Certidão, observou a Equipe de Auditoria que a proponente apresentou 11 (onze) imóveis, dos quais, após análises, apenas 7 (sete) foram considerados, por pertencerem à área de abrangência da análise da OUAB, de modo que o Grupo Técnico Intersecretarial – GTI e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística se manifestaram apenas quando aos lotes situados dentro da área de abrangência da OUAB.

No tocante à avaliação da contrapartida, conforme apurou a Auditoria, após cálculos, chegou-se ao valor do unitário básico de R$ 2.535,71/m2, definindo um benefício de R$ 6.586.108,62, que resultou numa contrapartida de R$ 5.927.497,76 (cinco milhões, novecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos).

Consta, ainda, ter sido a proposta aprovada na 39ª Reunião Ordinária, datada de 13.12.12, por meio de DESPACHO SMDU.CTLU/051/2012.

A segunda Certidão (01/14/SMDU/CTLU), refere-se ao pedido de alteração da Proposta AB-067/2012 para alteração da taxa máxima de ocupação do solo de 50,00% para 49,56%, alteração da taxa de permeabilidade proposta de 15,00% para 19,49% e alteração do gabarito da construção de 66,00m para 79,85m.

A CTLU aprovou a proposta em sua 53ª Reunião Ordinária, datada de 08.05.14, por meio do DESPACHO SMDU.CTLU/001/2014 (fls. 74 e 77/79), que retificou os itens "e", "f", e "g" do DESPACHO SEMPLA.CTLU/051/2012. Conforme apontou a Auditoria, os dois primeiros itens do pedido obedeciam à legislação e, quanto ao último, a proponente juntou o Ofício nº 37/SCA/1267, datado de 20.01.12 (fl. 28/30), do IV COMAR, deferindo no seu item 7 o gabarito de 79,85m.

A Equipe de Auditoria elaborou relatório (peça 1) concluindo como segue:

4.1 - O valor da contrapartida está subavaliado (conforme o subitem 2.1.2."b" do relatório de Auditoria, porquanto, "Analisando-se os elementos amostrais observa-se que nenhum deles permite a incorporação de um empreendimento, razão pela qual eles não poderiam ter sido utilizados para a avaliação do imóvel objeto da proposta de OUAB sob análise").

4.2 - A CTLU não atendeu o prazo mínimo de 15 dias entre a divulgação da proposta no DOC e a sua deliberação, em ofensa ao disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 11.774/95 – Operação Urbana Água Branca (subitem 2.1.3 "a" do relatório de Auditoria).

4.3 - A interessada pagou a contrapartida com 14 dias de atraso, para os quais caberá a cobrança de juros e multa (2.1.3 "b" do relatório de Auditoria).

A Assessoria Jurídica de Controle Externo manifestou-se, primeiramente, quanto as responsabilidades pelos apontamentos, esclarecendo que: "...*consoante ao entendimento atual desta Assessoria em casos análogos, diante da dinâmica de aprovação de proposta de operação urbana e, considerando a atuação de inúmeros agentes nas diversas etapas da análise da proposta de participação na operação urbana em tela, a imputação de responsabilidade pelos vícios encontrados pode demandar o excessivo alargamento da instrução para a apuração do elemento subjetivo dos envolvidos, o que, por motivo de ordem processual, justificaria, a meu ver, restringir o objeto desta auditoria, neste primeiro momento, ao exame da legalidade do ato".*

Quanto ao item 4.1, após detalhar o rito seguido pela interessada para a obtenção da autorização para construir além dos índices da Lei de Zoneamento, apontou que embora não tenha sido indicada inadequação no método de avaliação utilizado, a Auditoria apurou que o avaliador utilizou amostras comparativas inadequadas, que não permitiam a incorporação de um empreendimento, o que acarretou a subavaliação da contrapartida.

No que se refere ao item 4.2, entendeu referida Assessoria que, de fato, o prazo para publicação da convocação para a 39ª Reunião da CTLU, ou seja, a publicação se deu com 5 (cinco) dias de antecedência e não 15 (quinze) dias, como prevê o §3º, art. 13º da LOUAB, o que, embora de cunho formal, diminuiu o prazo para os membros da CTLU tomarem conhecimento das propostas.

A respeito do item 4.3, a Assessoria Jurídica de Controle Externo discordou do entendimento da Auditoria, apontando que o artigo 20 da Resolução SMDU/CTLU nº 001/09 estabelece o prazo de 30 dias para publicação do despacho, pelo que não teria havido atraso no pagamento por parte da empresa interessada.

Na sequência, devidamente oficiados e/ou intimados em cumprimento do princípio da ampla defesa e do contraditório, apresentaram manifestações a empresa Exto Sim Empreendimentos Imobiliários Ltda., a São Paulo Urbanismo, na pessoa de seu representante legal, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que encaminhou manifestações dos Srs. Ângela dos Santos Silva e Luiz Laurent Bloch.

Relativamente à falha na apreciação do laudo de avaliação, a Sra. Ângela dos Santos Silva, às fls. 446, sustentou: "[...] *I) a capacidade técnica de compreensão, argumentação e proposição de soluções coerentes e cabíveis na Engenharia de Perícias e Avaliações deve vir acompanhada de expertise no assunto; II) é uma matéria cientificada que de forma alguma o avaliador ou esta signatária relegam a segundo plano quaisquer métodos científicos; III) inerente às suas atribuições na SP Urbanismo nunca deixo de analisar quaisquer trabalhos sem a devida cautela e profissionalismo; e IV) a lei da operação urbana centro não se confunde com as Normas de Avaliações vigentes*."

Em outra oportunidade, esclareceu ainda a Sra. Ângela que:

"Em complemento, cabe ressaltar que esta signatária é responsável pela aferição da utilização correta das Normas de Avaliações vigentes quando da elaboração do laudo de avaliação. E que o Laudo de Avaliação é de responsabilidade do Engenheiro ou Arquiteto Avaliador que elaborou o trabalho e apresentou RRT ou ART junto ao órgão regulamentador da profissão" (fls. 360 e 390).

O Sr. José Armênio de Brito Cruz, apesar de intimado como represente legal da SP Urbanismo, limitou-se a alegar ilegitimidade passiva.

Ainda quanto ao apontamento de ter sido a contrapartida subavaliada esclareceu a Secretaria Municipal de Urbanização e Licenciamento que:

"[...] as amostras utilizadas na homogeneização de valores apesar de não incorporáveis individualmente, são lotes que podem ser remembrados a outros possibilitando a incorporação imobiliária. E sendo a Engenharia de Avaliações uma matéria cientificada, os valores possuem orientação normativa para dirimir e adequar os atributos dos elementos utilizados laudo para a obtenção do valor correto em uma avaliação de imóveis urbanos (fls. 360 e 390).

[...]

Os laudos de avaliação, conforme já exposto em outras oportunidades, são trabalhos de natureza científica, elaborados por perito especializado, que obrigatoriamente deve apresentar a ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, responsabilizando-se pela integralidade do trabalho. Cabia a analista de desenvolvimento desta SP-Urbanismo, à época, apenas e tão somente realizar a verificação da compatibilidade da metodologia adotada pelo perito com a Norma Técnica vigente, assim como a aferição da consciência das informações acostadas ao laudo, tais como existência das amostras utilizadas, índice fiscal, etc. Os questionamentos levantados pelo Senhor agente de fiscalização às fls. 296-verso, sobre a impossibilidade de incorporação das amostras de terreno utilizadas pelo perito demonstram a pouca familiaridade do analista relação ao tema, uma vez que esses

terrenos, embora individualmente não incorporáveis, quando remembrados a outros lotes possibilitam incorporação imobiliária, não havendo, portanto, nenhuma inadequação seu uso desde que devidamente tratados pelos fatores da Norma Técnica. O que queremos ressaltar é que cada perito avaliador tem entendimento particular sobre a utilização da norma técnica e, portanto, só ele próprio poderá justificar a sua abordagem e justificar a escolha e o tratamento das amostras, (fls. 362 e 391/391v°).”

A Empresa Exto, por sua vez, às fls. 353/400, sustentou que:

“[...] A amostragem questionada está intrinsecamente relacionada ao Método proposto pelo avaliador, sendo tais circunstâncias indissociáveis.

A amostragem utilizada, como demonstrada acima, tem em si própria caráter de parâmetro, da qual a posteriori, o Método aplicado será definido.

Se o agente fiscalizador questiona a amostragem, por consequência, não coadunou com o Método empregado pelo respeitado perito imparcial.

A contradição preliminar na atual intimação é clara e evidente, restando-se incontestável a legitimidade do laudo de avaliação, não apenas pela irretocável reputação do IBAPE-SP, do qual é membro, o Engenheiro Marco Antônio de Moura Müzel, mas também, pela espécie de perícia efetuada, pormenorizando cada detalhe da mensurada área geográfica.”

A Equipe de Auditoria, no entanto, manteve o apontamento registrando não questionar a reputação do IBAPE-SP ou do avaliador, mas a amostra utilizada, posto que os terrenos avaliados são incorporáveis, enquanto nenhum dos 8 (elementos) da amostra o são.

Acrescentou que, dos 08 (oito) elementos amostrais, somente o elemento nº 8, situado na Av. Antártica, 417, está localizado dentro da área de influência da Operação Urbana Água Branca e, por conseguinte, possui coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, que é permitido nessa Operação Urbana, e, em função dessa constatação, os demais 7 elementos não

podem ser considerados como elementos amostrais aptos a servirem para a avaliação do imóvel avaliando, haja vista que não atendem às Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE-SP.

Quanto ao prazo entre a divulgação da proposta e sua deliberação pela CTLU, não foram apresentados quaisquer esclarecimentos, tendo a Auditoria consignado que o não atendimento do prazo de 15 dias entre a divulgação da proposta e a reunião da CTLU, conforme estipulado pela Lei n° 11.774/95, interfere diretamente na qualidade da decisão, haja vista que os membros da CTLU tiveram somente 5 (cinco) dias para analisar e estudar todos os 18 (dezoito) pontos constantes na pauta da 39ª Reunião da CTLU.

No tocante ao prazo de pagamento da contrapartida, para os quais, segundo a Auditoria, caberia a cobrança de juros e multa, destacou a SMUL que referido prazo sempre foi contado a partir da publicação do despacho da CTLU, do qual consta o valor a ser pago e as condições estabelecidas.

A Empresa Exto, sustentou que não há que se falar em atraso no adimplemento da contrapartida, bastando, para tanto, observar o parecer jurídico de fls. 302v/303, observando que o despacho SMDU.CTLU/051/2012 foi publicado no dia 28/12/2012 e pagamento ocorreu em 15/01/2013.

A Equipe de Auditoria, no entanto, alinhou argumentos para sustentar que o prazo para pagamento da contrapartida deve ser contado a partir da publicação do extrato das deliberações da CTLU, que no caso seria dia 15/12/2012, dando assim ensejo ao atraso no pagamento.

Na manifestação de fls. 458/469, a Auditoria trouxe um novo apontamento não pertinente ao objeto dos autos, registrando que, ao que lhe parecia, o empreendimento estava sendo implantado com potencial construtivo igual a 4,0, inclusive nos terrenos com frente para a Rua Turiassu, que não pertenciam à Operação Urbana Água Branca, em ofensa ao disposto nos §§ 1º e 2º do art. 1º da Lei Municipal nº 11.774/95.

Instada a pronunciar-se, a Assessoria Jurídica de Controle Externo, acompanhou a Auditoria quanto aos apontamentos 4.1 e 4.2, entendendo, porém, superado o apontamento 4.3, destacando para tanto a manifestação de fls. 299/303.

Quanto ao novo apontamento da Auditoria, em deferência aos princípios da ampla defesa e do contraditório, a Assessoria Jurídica, manifestou-se pela intimação da proponente e da Secretaria de Licenciamento.

Nesse sentido, tendo em vista que essa questão específica estava sendo tratada no bojo da análise da Operação Urbana e, diante do entendimento de que a ela estava diretamente atrelada, foi dada sequência à instrução, mediante a intimação da Secretaria Municipal Licenciamento e da empresa Exto, para o fim de que se manifestassem a respeito.

Sobre esse apontamento, a Secretaria Municipal de Licenciamento, alegou que:

> *"O projeto aprovado em 11 de agosto de 2016 adotou o coeficiente de aproveitamento máximo correspondente a 4,00 para os lotes pertencentes à Operação Urbana Água Branca, nos termos da Lei 11.774/95 e, com relação aos lotes fora do perímetro da Operação, para os quais se aplicam os índices da Legislação de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - Lei 13.885/04, o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50. Assim projeto incorporou em um único bloco de edificação o aproveitamento construtivo conforme os limites 003496/2014 permitidos pelas duas leis, na forma como demostramos na tabela anexa ao doc nº 030717253,[...] sendo que a contrapartida para a aquisição do potencial construtivo adicional e demais parâmetros, para a Operação Urbana Água Branca, foi contemplada pelas Certidões nº 08/13/SMDU/CTLU e nº 01/14/SMDU/CTLU e, para os lotes fora da Operação, por meio do instrumento de Outorga Onerosa nos termos da Lei 13.430/04, Decreto 44.703/04 e Lei 13.885/04*".

Referida Secretaria, juntou ainda aos autos cópia do projeto aprovado em que são indicadas também as áreas não computáveis e áreas totais cujas definições estão estabelecidas nos incisos III e IV do artigo 2º da Lei 13.885/04, quais sejam: III. área construída não computável é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento; IV. área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

A empresa Exto, por seu turno, apresentou os esclarecimentos de peça 45, sustentando, em síntese:

> "*A proposta apresentada pela manifestante, em absoluto, sempre consistiu unicamente na construção de único edifício, em terreno formado por 3 (três) lotes distintos (L1, L2 e L3), objetos das Matrículas nº 21.400 (contribuintes 021.029.0017-7/0018-5), Matrícula n º 99.803 (contribuintes 021.029.0012-6/0013-4/0014-2/0015-0/0016-9) e, Matrícula 91.287 (contribuintes 021.029.0019-3/0020-7/0021-5/0022-3).*
>
> *(...)*
>
> *Tão somente os lotes L1 e L2, pleitearam os benefícios previstos na Operação Urbana Água Branca, de feitio que o lote L3, utilizou-se do instrumento da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, conforme previsto na legislação ordinária.*
>
> *(...)*
>
> *Veja bem Excelência, incontroverso que os lotes beneficiários da Operação Urbana Água Branca, tratam-se apenas dos lotes L1 e L2, respeitados amplamente seus perímetros.*
>
> *(...)*
>
> *O exarado projeto, utiliza-se do coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00 para os lotes L 1 e L2 (inseridos no perímetro da OUAB), correspondente a 1.236,83 m² de terreno, e, do coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50 para o lote L3 (extrínseco ao perímetro da OUAB), correspondente à área de terreno virtual de 481,00 m².*
>
> *(...)*
>
> *Portanto, o projeto de edificação em comento foi implantado no todo acima ilustrado, concretizando-se com 2 (dois) dos imóveis, quais sejam, os lotes L1 e L2, logo, o potencial máximo de aproveitamento utilizado foi de 4,00 vezes, e. quanto ao terceiro imóvel, o lote L3, em conformidade com a legislação pertinente, o potencial máximo de aproveitamento utilizado foi o de 2,5 vezes.*

Sendo a área do lote L3 de 481,00m2, a área adicional, objeto de Outorga Onerosa é de 721,50m2 (481,00m2 x 1,5), totalizando, em relação ao aludido lote L3, uma área computável total de 1.202,50m2.

Como se pode observar no projeto para o todo destinado à construção de um único edifício comercial, foram rigorosamente respeitados os coeficientes máximos de aproveitamento, não havendo, por evidência, sobreposição alguma dos dois benefícios - Operação Urbana Água Branca, computados apenas em relação aos lotes L1 e L2 e, Outorga Onerosa de Potencial Construtivo aplicado somente em relação ao lote L3."

A Equipe de Auditoria, do entanto, conforme manifestação de peça 54, manteve seu entendimento no sentido de que o empreendimento executado no imóvel situado na esquina da Av. Antártica com a Rua Turiassu, no que se refere ao Lote 3, não pertencente à área de influência da Operação Urbana Água Branca, está sendo implantado com coeficiente de aproveitamento igual a 4,78, superior não só ao constante nos Alvarás de Aprovação e de Execução, 2,50, mas superior também ao coeficiente de aproveitamento da Operação Urbana Água Branca que é igual a 4,0.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo aduziu que, do ponto de vista jurídico, restou evidenciado não haver discussão de que o Lote 3 não poderia usufruir de coeficiente de aproveitamento 4,0, posto que para o lote em questão o aproveitamento era de 2,5.

No mais, apontando a natureza técnica da análise, limitou-se a registrar que há discordância entre a empresa Exto e a Auditoria, na medida e que a primeira afirma ter observado o coeficiente de 2,5 (alcançado por outorga onerosa), enquanto a Especializada aduz que o "empreendimento está sendo executado, no Lote 3, com coeficiente de aproveitamento igual a 4,78".

A Procuradoria da Fazenda Municipal manifestou-se (peça 63) pela regularidade formal da Operação Urbana em exame. E a Secretaria Geral, por seu turno, opinou pela irregularidade da Proposta de Operação Urbana Água Branca – AB-067/2012.

O Secretário Municipal da SMUL (substituto) encaminhou, mediante o ofício nº 762/2023/SMUL, esclarecimentos complementares que, submetidos à apreciação da Coordenadoria VI, manteve sua anterior conclusão.

A Procuradoria da Fazenda Municipal defendeu, com fulcro nos esclarecimentos complementares da SMUL, a regularidade da atuação administrativa.

A Secretaria Geral, depois de manter posicionamento pela irregularidade, aludiu às disposições da recente Resolução n. 10/2023, deste Tribunal, sobre prescrição. Analisando o caso concreto, concluiu que, "considerando que já decorreu mais de 5 anos desde o último marco interruptivo (21.10.2019), as pretensões punitivas e ressarcitórias foram fulminadas pela prescrição".

É o Relatório.

VOTO

1. Em julgamento, os procedimentos adotados para a aprovação da proposta da Operação Urbana Água Branca – AB-067/2012**,** para imóvel localizado na Av. Antártica, tendo como interessada a empresa Exto Sim Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., para a qual foi emitida a Certidão 08/13/SMDU/CTLU, posteriormente alterada pela Certidão 01/14/SMDU/CTLU.

2. A proponente implantou no local, consoante projeto aprovado, um único edifício em terreno formado por 3 (três) lotes, sendo que os lotes L1 e L2 obtiveram os benefícios previstos na Operação Urbana Água Branca, abrangidos nas referidas Certidões, e o lote L3 (não pertencente à Operação Água Branca), utilizou-se do instrumento da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, conforme previsto na legislação ordinária.

3. Após detalhada análise dos procedimentos adotados pelos órgãos municipais encarregados do exame e deliberação acerca dos aspectos

urbanísticos, legais e monetários da referida Operação Urbana, conforme Relatório da Equipe de Auditoria deste Tribunal, bem como das razões de defesa apresentada na fase de instrução, relevo, pelo seu caráter formal, o apontamento 4.2 (não atendimento, pela CTLU, do prazo mínimo de 15 dias entre a divulgação da proposta no DOC e a sua deliberação, em ofensa ao disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 11.774/95), bem como o apontamento 4.3 (atraso de 14 dias no pagamento da contrapartida), porquanto, como bem apontado pela Assessoria Jurídica, o prazo foi atendido, pois ocorreu até o 10º dia útil após a publicação do despacho da CTLU.

4. No que diz respeito ao item 4.1, acompanho o entendimento da Especializada, uma vez que, embora não tenha apontado inadequação do método de avaliação utilizado, registra ter sido a contrapartida paga pela proponente, no valor de R$ 5.927.497,76, subavaliada, eis que, como apontado, das 8 (oito) amostras utilizadas para o cálculo apenas uma estava localizada na Av. Antártica e, portanto, possuía coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, que é permitido nessa Operação.

5 – No entanto, considerando a superveniente edição da Resolução 10/2023, que regulamentou a prescrição para o exercício das pretensões punitiva e de ressarcimento no âmbito deste Tribunal, e à vista da manifestação da Secretaria Geral, assinalando que, no caso, já decorreu mais de 5 anos desde o último marco interruptivo (21.10.2019), as pretensões punitiva e ressarcitória restam fulminadas pela prescrição, não havendo que se falar em eventual apuração e ressarcimento de diferença do valor da contrapartida.

6 – Assim sendo, embora releváveis o apontamento 4.2, dado seu aspecto formal, e superável o apontamento 4.3, na linha do entendimento manifestado pela Assessoria Jurídica, remanesce o apontamento 4.1, pertinente à subavaliação da contrapartida, que deixou de ser proporcional à vantagem auferida, todavia, resta fulminada eventuais pretensões punitivas e ressarcitórias, julgando extinto o presente feito, nos termos do art. 12 da Resolução nº 10/2023.

7 - Ainda, sobre o achado posteriormente trazido pela Auditoria, de que o empreendimento teria sido implantado, na parte do terreno que abrange lote (L3) não pertencente à Operação Urbana, com coeficiente de

aproveitamento maior ao que era permitido, assunto que desborda do objeto da análise dos autos (análise das certidões), a matéria exigiria perfeita reprodução do perímetro selecionado em cada uma das plantas dos andares, inclusive com indicação de porções de áreas não computáveis, de modo que eventual execução divergente do projeto aprovado, no âmbito administrativo, fosse averiguado e controlado pelo órgão competente.

É como voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2026.01.30 11:36:15 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro - TCMSP

SMAS/GAN

Item 1 – SONP
e-TCM 3496/2014
Relator: DD
Revisor: RB

Objeto: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento) e EXTO SIM Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - **Certidões 08/13/SMDU/CTLU e 01/14/SMDU/CTLU** - Proposta de participação na **Operação Urbana Água Branca** - AB-067/2012

Responsáveis: Angela dos Santos Silva – subitem 2.1.2. 3.2. – Luiz Laurent Bloch - Presidente da CTLU quando a 39ª Reunião Ordinária– subitens 2.1.3 "a" e 2.1.3."b" (peça 1 – fl. 8)

DECLARAÇÃO DE VOTO

Reconheço a prescrição das pretensões punitiva e ressarcitória, à luz do disposto na Resolução nº 10/2023 desta E. Corte, tendo em conta o transcurso de tempo superior a 5 anos desde o último marco interruptivo (21.10.2019).

Não obstante, dada a manutenção da função declaratória do Tribunal de Contas, quanto ao mérito, com fundamento nas manifestações dos Órgãos Técnicos, julgo **irregulares** as Certidões nº 08/13/SMDU/CTLU e 01/14/SMDU/CTLU, decorrentes da proposta de participação na OUAB de nº 67/12 diante dos apontamentos constatados nestes autos.

TCMSP, 13 de fevereiro de 2026

ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873

Assinado de forma digital por ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873
Dados: 2026.02.13 14:08:21 -03'00'

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Corregedor

MBM/RB

RELATOR: DOMINGOS DISSEI
REVISOR: ROBERTO BRAGUIM

TC/003496/2014

Objeto: OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA

Interessados: Exto Sim Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Exto Sim Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., Secretaria Municipal de Licenciamento, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

DECLARAÇÃO DE VOTO

Em consonância com meu entendimento já manifestado em Plenário, conheço dos trabalhos realizados e RECONHEÇO a incidência da prescrição, em conformidade com a Resolução nº 10/2023 desta Corte de Contas, razão pela qual **JULGO EXTINTO** o presente feito, nos termos do artigo 12, parágrafo único, da citada Resolução, **ficando preservado o reconhecimento do conteúdo declaratório apenas com o fim de reorientar a Administração Pública, sob o viés pedagógico para casos futuros**, com remessa à Origem de cópia dos autos para adoção das medidas que julgar necessárias, especialmente quanto à implantação de procedimentos que promovam o aperfeiçoamento da gestão, nos termos do art. 13 da Resolução 10/2023.

Após as demais comunicações de praxe, **DETERMINO** o arquivamento dos autos.

Este é meu voto, Senhor Presidente.

JOÃO ANTONIO
Conselheiro

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO DA SILVA FILHO
Data: 06/03/2026 16:09:14 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo