JURISPRUDÊNCIA

TC nº 72.004.347.05-19

AUDITORIA. CONCORRÊNCIA. SNJ. Alienação de imóvel. Art. 1º, VIII, Lei 13.880/04. Equívoco na avaliação justificado. Preço superior obtido. ACOLHIDA. Votação unânime.

Transitado em julgado em: 05.10.2010.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro Roberto Braguim.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em acolher a Concorrência 07/2004-PATR-SNJ.

Participaram do julgamento os Conselheiros Eurípedes Sales – Revisor, Antonio Carlos Caruso e Maurício Faria.

Presente o Procurador Chefe da Fazenda Gianfrancesco Genoso.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 1º de setembro de 2010.

Edson Simões – Presidente.

Roberto Braguim – Relator.

RELATÓRIO

Trata o presente processo da análise da Concorrência nº 07/2004 – PATR-SJ, visando à venda do imóvel de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo, consistente em lote de terreno com edificações, com área de 7.653,85 m^2 (sete mil, seiscentos e cinquenta e três metros e oitenta e cinco decímetros quadrados), situado na Rua Professor Frederico Herman Junior, esquina com a Rua Nicolau Gagliardi – Alto de Pinheiros – Subprefeitura de Pinheiros –

representado na Planta A nº 13.643/00 do arquivo do Departamento Patrimonial, alienação autorizada pela Lei Municipal nº 13.880/04 (artigo 1º, VIII).

A Coordenadoria III concluiu pela regularidade formal da licitação e dos atos subsequentes: recebimento, pela Prefeitura, do valor de R$ 18.995.051,95 (dezoito milhões, novecentos e noventa e cinco mil, cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos); recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no valor de R$ 379.901,04 (trezentos e setenta e nove mil, novecentos e um reais e quatro centavos); e lavratura da Escritura de Venda e Compra registrada perante o 10º (décimo) Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

A Auditoria ressalvou o fato de o preço mínimo de venda estabelecido no Edital ter sido de R$ 5.780.347,00 (cinco milhões, setecentos e oitenta mil e trezentos e quarenta e sete reais) e não o constante da informação do Departamento Patrimonial n° 187/PATR.3/2004, que apontou o montante de R$ 10.111.397,00 (dez milhões, cento e onze mil e trezentos e noventa e sete reais), acarretando tal equívoco as seguintes impropriedades:

a) valor recolhido, a título de caução, pelas licitantes que acorreram ao certame, em montante inferior ao real preço mínimo de venda;

b) aceitação de participação no certame de duas licitantes que apresentaram propostas aquém da avaliação mínima para alienação do imóvel;

c) apesar de não constatado, uma vez que a licitante vencedora apresentou proposta superior em torno de 80% (oitenta por cento) do valor mínimo de alienação estabelecido no Edital, em 'tese' poderia ter ocorrido proposta mais vantajosa para a Administração.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo – AJCE não encontrou qualquer falha que pudesse macular o procedimento, acrescentando que foi efetuada nova avaliação do valor do imóvel, que chegou ao montante de R$ 11.608.265,00 (onze milhões, seiscentos e oito mil e duzentos e sessenta e cinco reais); porém, como a Concorrência foi do tipo maior oferta, sendo o bem adjudicado à empresa que apresentou proposta bem superior ao preço previsto, totalizando R$ 18.180.000,00 (dezoito milhões, cento e oitenta mil reais), entendeu não ter ocorrido prejuízo à Municipalidade.

Ressaltou, ainda, que a empresa vencedora do certame – EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. – ratificou sua proposta de aquisição do imóvel, concordando com a correção do valor ofertado, que passou a ser de R$ 18.706.034,60 (dezoito milhões, setecentos e seis mil, trinta e quatro reais e sessenta centavos).

Assim sendo, opinou pelo acolhimento da concorrência.

Determinei, então, a expedição de ofício à Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para que apresentasse justificativas relativas ao constatado, e a remessa posterior dos autos à Subsecretaria de Fiscalização e Controle, para informar o responsável pelas falhas referidas.

Por minha determinação, foram intimados os responsáveis, para, nos termos do artigo 5º, LV, da Constituição Federal, apresentar defesa e justificativas em relação à divergência relativa ao preço mínimo apurado.

As razões apresentadas e a documentação encaminhada pela Secretaria de Negócios Jurídicos salientaram a ocorrência de erro material, decorrente da complexidade das origens dominiais do imóvel, realçando, entretanto, que a área foi alienada por preço de mercado.

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle, após análise, concluiu que as informações prestadas pela Unidade e pelos interessados não trouxeram qualquer fato que modificasse as suas constatações anteriores.

Em nova intervenção, a Assessoria Jurídica de Controle Externo manteve seu entendimento anterior, posicionando-se o D. Assessor Jurídico Chefe no sentido de que o equívoco anunciado, de per si, não enseja a irregularidade do contrato ou a imputação de responsabilidade para o fim de aplicação de penalidade, sugerindo, outrossim, que a área técnica de engenharia deste Tribunal apurasse, se possível, o valor de mercado do imóvel à época da celebração do negócio.

A Coordenadoria I procedeu aos exames pertinentes, concluindo que:

- o equívoco na fixação do preço mínimo de venda do imóvel constante do edital, que correspondia apenas ao valor de um dos terrenos integrantes da área, foi induzido pela metodologia de apresentação do laudo de avaliação, diversa daquela estabelecida na Norma NBR 5676;

- pela ausência de pesquisa de imóveis ofertados à época, considerou prejudicado qualquer procedimento de avaliação específico, mas, com o aproveitamento de valores e parâmetros do Laudo de Avaliação do Departamento Patrimonial e com a adoção de metodologias compatíveis com a legislação e com as normas técnicas de avaliação, entendeu que o valor mínimo de venda do imóvel deveria ser de R$ 18.169.705,00 (dezoito milhões, cento e sessenta e nove mil e setecentos e cinco reais);

- o valor da proposta vencedora, R$ 18.180.000,00 (dezoito milhões, cento e oito mil reais), está, assim, próximo do valor entendido como mínimo na avaliação deste Tribunal;

- apesar da fixação, no Edital, de valor equivocado para o imóvel, não ocorreu, na prática, a venda do imóvel por preço vil.

Em novo pronunciamento, a Assessoria Jurídica de Controle Externo ressaltou que, apesar do equívoco, o valor da proposta vencedora foi superior ao tido como mínimo pela área técnica e ao montante alcançado pelos órgãos da Prefeitura, podendo-se inferir que o resultado obtido não foi prejudicial à Administração, opinando, assim, pelo acolhimento excepcional dos atos "sub examine".

Por seu turno, a Procuradoria da Fazenda Municipal defendeu o ato em análise, propondo o seu acolhimento, vez que não causador de qualquer prejuízo ao erário, aduzindo, ainda, que as autoridades competentes entenderam que a impropriedade não justificaria a anulação da concorrência pública, vez que a proposta adjudicatária superou, em muito, o valor estipulado pela Administração. Alegou, ainda, que não há como inquinar de vício os atos praticados, por prejuízo 'em tese', vez que este não pode ser presumido, devendo ser real e claramente demonstrado, sob pena de afronta aos princípios gerais do Direito e ao interesse público envolvido.

A Secretaria Geral também propôs o acolhimento do certame, pois o equívoco havido no Edital não acarretou a venda do imóvel por valor inferior ao inicialmente estipulado pela Administração, a par de refletir o valor de mercado.

É o relatório.

VOTO

O equívoco ocorrido na avaliação do imóvel alienado pela Administração, por força da autorização contida no artigo 1º, inciso VIII, da Lei Municipal nº 13.880/04 e da realização da Concorrência nº 07/2004 – PATR-SJ, não se revela suficiente para inquinar o ato de irregular.

É que, de fato, o preço obtido na transação, decorrente da maior oferta no Certame, foi superior ao mínimo constante da nova avaliação, posteriormente ocorrida, sendo devidamente corrigido, afastada, assim, a possibilidade de danos ou prejuízos ao Erário.

Demais disso, os Órgãos Técnicos deste Tribunal justificaram o equívoco verificado, como consequência da metodologia utilizada no laudo de avaliação, que é diferente da estabelecida na Norma NBR 5676, sendo que, com a utilização de metodologias compatíveis com a legislação e com as normas de avaliação, o valor alcançado pela Auditoria revelou-se bem próximo ao da proposta vencedora.

Por tais razões, partilho do entendimento esposado pelos Órgãos Técnicos, pela Procuradoria da Fazenda Municipal e pela Secretaria Geral, no sentido de que não há que se falar em prejuízo causado ao Erário, eis que o valor de venda do imóvel foi superior ao estipulado pela Administração e ao calculado pela auditoria.

Isto posto, acolho a Concorrência nº 07/2004 – PATR-SJ.