TC 6.378/2016

INSPEÇÃO. SÃO PAULO URBANISMO. Verificação do controle e registro dos recursos referentes à Operação Urbana Centro, com ênfase nos valores creditados diretamente em contas bancárias de particulares. CONHECIDA. DETERMINAÇÕES. 1. Informe as conclusões acerca do fornecimento do "Termo de Aceitação Técnica da Obra". 2. Informe as providências adotadas para a adequação da regulamentação das obras em imóveis tombados ou preservados. 4. Adote providências para acompanhamento periódico dos valores da Operação Urbana. 5. Informe a existência de alvará. Votação unânime.

3.105ª Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro EDSON SIMÕES.

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 para fins de registro.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar que:

1 – A Secretaria Municipal de Cultura – Departamento de Patrimônio Histórico informe à SP-Urbanismo, **no prazo de 30 (trinta) dias**, as conclusões acerca do fornecimento do "Termo de Aceitação Técnica da Obra" de que trata o presente processo.

2 – A São Paulo Urbanismo, **no prazo de 60 (sessenta) dias:**

2.1 - Informe as providências adotadas para adequação da Regulamentação referente a obras em imóveis tombados ou preservados no âmbito da Operação Urbana Centro, à legislação pertinente, em especial à Lei Municipal 12.349/1997.

2.2 - Informe a atual situação da irregularidade apontada nesse julgado, em face das informações recebidas da Secretaria Municipal de Cultura – Departamento de Patrimônio, conforme determinado no item 1, e tratativas subsequentes à luz da legislação vigente.

2.3 - Informe as providências tomadas para a notificação extrajudicial da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., tendentes à resolução da irregularidade apresentada, caso ainda persista.

2.4 - Adote providências com vistas ao acompanhamento periódico dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar à **Subsecretaria de Fiscalização e Controle** desta Corte que acompanhe, no Relatório Anual de Fiscalização da SP-Urbanismo, a situação dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., até a sua regularização.

ACORDAM, à unanimidade, consoante proposta formulada pelo Conselheiro DOMINGOS DISSEI, em determinar que a Empresa Municipal de Urbanismo (atual São Paulo Urbanismo) informe se existe alvará ou solicitação referente à execução da reforma realizada no Hotel Jaraguá.

ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar o envio de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acordão à SP-Urbanismo, à Secretaria Municipal de Cultura e à Controladoria Geral do Município, para conhecimento e providências pertinentes, arquivando-se, após os trâmites necessários, estes 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 deste Tribunal.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda GUILHERME BUENO DE CAMARGO.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.

JOÃO ANTONIO
Presidente

EDSON SIMÕES
Relator

RELATÓRIO

Realizada em atendimento à determinação exarada no Acórdão proferido em **31/10/2012**, relativo às Contas de 2003 da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (**antecessora da SP-URBANISMO).**

1. O voto do Relator (EES) restou assim fundamentado:

"(...)
À vista do exposto e com fundamento nas manifestações da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria Geral, VOTO, ressalvados os atos não examinados e/ou pendentes de apreciação, pela APROVAÇÃO DAS CONTAS relativas ao exercício de 2003, da então Empresa Municipal de Urbanização – Emurb, sucedida pela São Paulo Urbanismo.
(...)
Determino ainda, em procedimento idêntico ao adotado no Acórdão do julgamento das contas do exercício de 2002, da Emurb, que as matérias adiante arroladas – infringências extraídas do respectivo rol –, sejam destacadas deste feito e processadas individualmente em autos apartados, do exercício de 2003, a fim de que a Subsecretaria de Fiscalização e Controle amplie suas análises, tendentes a dissipar eventuais dúvidas que, a propósito, gravam esses fatos. São as seguintes:
a) (...) Operação Urbana Centro, relacionado às contrapartidas financeiras auferidas pelas transferências de Potenciais Adicionais Construtivos, montante esse não contabilizado sequer na Prefeitura do Município de São Paulo ou na cindida Emurb, pois creditado diretamente na conta bancária de particulares, proprietários de imóveis tombados, que ficaram obrigados a executar a restauração desses bens, conforme apontado no Relatório Anual de Fiscalização (item 7.1.1.c);
(...)".

2. E no Acordão proferido pelo Plenário, que acolheu o Voto do Relator, foi decidido:

"TC nº 72-003.042.04-45
(...)
BALANÇO. EXERCÍCIO 2003. EMURB. APROVADO. RECOMENDAÇÕES. Votação unânime.
Acompanham TCs: 72.003.937.03-35, 72.005.005.03-09, 72.005.299.03-41, 72.000.533.04-70, 72.000.906.04-86, 72.001.236.04-60, 72.002.221.04-29, 72.002.948.04-05.

2.645ª Sessão Extraordinária
1º Julgado
A C Ó R D Ã O
Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro EDSON SIMÕES, relativos ao Balanço Geral da Empresa Municipal de Urbanização – Emurb, referente ao exercício de 2003.
(...)
CONSIDERANDO que, no tocante às 8 (oito) infringências verificadas, em variado grau, estão a gravar as contas do exercício ora em julgamento, as identificadas pela Auditoria como ***7.1.1.c (recursos relativos à Operação Urbana Centro que não transitaram pelo caixa da Emurb, pois creditados em contas de particulares, proprietários de imóveis tombados a serem restaurados),*** *7.1.2.b (pagamento de despesas com operações das Operações Urbanas utilizando recursos próprios e não oriundos de aumento de capital) e 7.1.4. (remuneração de diretores e conselheiros sem respaldo em ato oficial do Prefeito), devem ser destacadas do rol, para ulteriores determinações;*
(...)
ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar que, ***em procedimento idêntico ao adotado no Acórdão do julgamento das contas do exercício de 2002****, da Emurb,* ***as matérias adiante arroladas – infringências extraídas do respectivo rol – sejam destacadas deste feito e processadas individualmente em autos apartados, do exercício de 2003, a fim de que a Subsecretaria de Fiscalização e Controle amplie suas análises****, tendentes a dissipar eventuais dúvidas que, a propósito, gravam esses fatos. São as seguintes:*
(...)
a) sobre o valor de R$ 5.262.545,92 (cinco milhões, duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), computado até 30/09/2003, proveniente da Operação Urbana Centro, relacionado às contrapartidas financeiras auferidas pelas transferências de Potenciais Adicionais Construtivos, ***montante esse não contabilizado sequer na Prefeitura do Município de São Paulo ou na cindida Emurb, pois creditado diretamente na conta bancária de particulares****, proprietários de imóveis tombados, que ficaram obrigados a executar a restauração desses bens, conforme apontado no Relatório Anual de Fiscalização (item 7.1.1.c);*

(...)
Declarou-se impedido o Conselheiro MAURÍCIO FARIA, nos termos do § 1º do artigo 10 do Regimento Interno deste Tribunal.
(...)
Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 31 de outubro de 2012.
ROBERTO BRAGUIM – Vice-Presidente no exercício da Presidência.
EDSON SIMÕES – Relator.
EURÍPEDES SALES – Revisor.
DOMINGOS DISSEI – Conselheiro".

A Auditoria informou ainda que os trabalhos tomaram por base os apontamentos do Relatório Anual de Fiscalização – RAF de 2003, com verificação das providências adotadas pela empresa.

Realizada a Inspeção, a Subsecretaria de Fiscalização apresentou o relatório juntado às fls. 42/44 (30/09/2016), sendo que os trabalhos foram realizados com base nos seguintes procedimentos:

- *"Diligência ao Departamento de Gestão de Operações Urbanas da SP-Urbanismo.*

- *Identificação dos dispositivos da Lei nº 12.349/97 relativos à gestão dos recursos da Operação Urbana Centro.*

- *Análise dos registros e controles efetuados pela SP-URBANISMO na administração dos referidos recursos."*

A análise do Órgão Técnico foi realizada em três tópicos, a saber:

1. Situação em 30/09/2003

"De acordo com o apontado no subitem 4.2.2-b do RAF 2003 da EMURB, até 30/09/2003 o valor de R$ 5.262.545,92 não transitou pelo caixa da companhia, pois foram creditados diretamente em contas bancárias de particulares, não tendo havido registros contábeis na empresa ou na PMSP, sendo, contudo, de conhecimento da EMURB. Tais valores referem-se a contrapartidas financeiras auferidas pelas transferências de potenciais adicionais construtivos por parte de proprietários de imóveis tombados localizados na área da Operação Urbana Centro. Porém, na Lei Municipal 12.349/97, que aprovou a implantação da referida Operação, não existe dispositivo que autorize tal prática. O art. 11 desse instrumento legal estabelece que 'os recursos auferidos com a aplicação da presente Lei serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro'.

Verificamos os controles de caixa dos recursos vinculados aos imóveis dessa Operação Urbana que foram objetos dessa infringência (fls. 13 a 31) e confirmamos a situação anteriormente mencionada, sendo que o valor depositado em contas de terceiros estava distribuído da seguinte forma:

Empreendimento ou Centro	**Recursos auferidos até 30/09/2003**
Banco do Brasil	R$ 965.597,79
SINTETEL	R$ 582.706,31
Castelinho	R$ 1.998.741,52
Hotel Atlântico	R$ 1.014.488,79
Hotel Jaraguá	R$ 701.011,51
TOTAL	**R$ 5.262.545,92**

2. Fatos posteriores

"O empreendimento Banco do Brasil teve suas obras concluídas em 11/02/2004, e a conta concorrente de titularidade da empresa de mesmo nome foi encerrada em 12/03/2004, conforme relatado nos documentos das fls. 32 e 33.

O imóvel denominado SINTETEL, cuja titularidade da conta era do Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Telecomunicações e Operadores de Mesas Telefônicas do Estado de SP, encerrou o consumo dos recursos em 10/02/2004, data em que houve a conclusão da obra e o fechamento da conta bancária (fl. 32).

O restauro do empreendimento Castelinho, no qual os recursos estavam depositados em conta da Fundação Carlos Chagas, foi concluído em 09/03/2006 com um saldo remanescente de R$ 67,70, que foi transferido em 04/09/2006 para a conta corrente CEF Ag. 1004 n° 003.176-6, de titularidade da EMURB (fl. 32). Esse saldo foi consumido por tarifas de manutenção da conta até o seu encerramento em 22/03/2007.

Quanto ao Hotel Atlântico, que possuía como titular da conta bancária Marcelo Aranha de Souza Pinto, houve transferência do saldo de R$ 118.258,87 em 10/01/2011 para a conta corrente CEF Ag. 1004 n° 003.174-0, da EMURB (fl. 32) que posteriormente foi remetido para a conta CEF Ag. 1004 n° 003.1174-3, da SP-URBANISMO, sua sucessora.

Por fim, com relação ao Hotel Jaraguá, no qual os recursos estavam depositados em conta da SOL INVEST Empreendimentos e Participações LTDA., ocorreu a abertura de conta de titularidade da EMURB para receber a transferência dos mesmos. Em agosto de 2006 e outubro de 2011, a empresa solicitou que a SOL INVEST transferisse os valores para a aludida conta bancária (fls. 34 e 35), contudo, esta se negou a fazê-lo ***alegando ainda não haver decisão definitiva deste egrégio Tribunal sobre tal obrigatoriedade, conforme***

se pode observar em documento arrolado à fl. 36." *(grifo nosso)*

3. Situação atual

"Atualmente, apenas os Hotéis Atlântico e Jaraguá possuem saldo de recursos da Operação Urbana Centro. Em relação ao primeiro, de acordo com a posição de 31/07/2016 (fl. 37), existe o valor de R$ 110.612,88 depositado em conta da SP-URBANISMO vinculada a tal empreendimento. Já quanto ao Hotel Jaraguá, até o presente momento não houve transferência dos recursos para conta de titularidade da empresa.

Ainda em alusão a esse último imóvel, soma-se à falta de transferência dos recursos o fato de que a SP-URBANISMO não possui informações atualizadas sobre os mesmos, uma vez que a última posição acerca do saldo existente na conta bancária de titularidade da SOL INVEST é de 21/08/2014 (fl. 38), momento em que o valor era de R$ 1.217.075,35. A empresa relata que após essa data não conseguiu mais obter os extratos bancários dessa conta junto à Caixa Econômica Federal, que informou que os mesmos somente seriam fornecidos à SOL INVEST (fls. 39 e 40).

Além disso, constata-se que esses recursos ingressaram na referida conta bancária em 2001 e 2002, provenientes das contrapartidas financeiras dos potenciais adicionais construtivos, e até a data da última informação do saldo da mesma não havia ocorrido nenhum desembolso. Quanto a isso, a SP-URBANISMO explica que as obras de restauro não obtiveram a aceitação do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura, logo, os recursos não foram liberados para o seu pagamento. Contudo, devido à falta de informação já citada, não se pode afirmar se após a data do último extrato obtido houve movimentação da conta bancária (fl. 41)."

Com amparo no que foi apurado, concluiu a Auditoria que:

"4.1- Dentre os imóveis que tiveram recursos dessa Operação creditados diretamente em contas bancárias de particulares, apenas dois deles ainda possuem saldo. Sendo que em um deles, o Hotel Atlântico, o problema foi superado, pois, atualmente, o valor remanescente de R$ 110.612,88 está depositado em conta de titularidade da SP-URBANISMO.

4.2- A respeito do Hotel Jaraguá, até 21/08/2014, data do último extrato que a empresa possui, os valores continuavam depositados em conta bancária de particular e somavam a quantia de R$ 1.217. 075,35, não tendo sido até então utilizados para pagamento das obras de restauro do referido imóvel, pois essas não foram aprovadas pelos órgãos municipais competentes e consequentemente não obtiveram liberação para a utilização desses recursos." (grifo nosso)

A Origem foi oficiada e apresentou defesa às fls. 49/55, sobre a qual a Auditoria manifestou-se nos seguintes termos (fls. 57/58vº – 01/12/2016):

"(...) cabe ressaltar que a informação acrescida aos autos atualiza o valor dos recursos da Operação Urbana Centro depositados em conta corrente de particular, registrando a posição de Outubro de 2016, data na qual o montante era de R$ 1.470.641,32.

No mais, em que pese a intenção manifestada pela Empresa de interceder junto ao particular para que este proceda a transferência dos recursos para conta bancaria (sic) *em nome da SP-Urbanismo, a infringência se mantém."* (grifo nosso)

E por fim, concluiu que "*Após análise do acrescido, ratificamos a infringência apontada no subitem **7.1.1**-c do RAF de 2003 da EMURB, e na conclusão contida no subitem **4.2** do presente processo."*

A **Assessoria Jurídica de Controle Externo** manifestou às fls. 60/65 (28/03/2017), aduzindo que:

"Em linhas gerais, a Lei Municipal 12.349/97, que estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implementação, proíbe, em relação aos imóveis tombados, a realização de obras de ampliação ou que os descaracterizem.

Os imóveis tombados também possuem potencial construtivo, a opção dada pelo legislador municipal, foi permitir a transferência deste potencial, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro, com base no art. 4º, inciso II, e desde que observadas as condições estipuladas no art. 7º, ambos da Lei Municipal 12.349/97. Deste modo, como contrapartida desta transferência do potencial do imóvel tombado, há a conservação do bem de valor cultural para toda a sociedade.

Com efeito, o empreendimento no imóvel cessionário será submetido à análise urbanística, bem como à análise das propostas de transferência de potencial construtivo, que levará em conta a necessidade de restauração do imóvel preservado, ficando o seu proprietário obrigado a executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelos órgãos competentes.

Ademais [sic], *os §§6º e 7º, do art. 7º, da Lei Municipal 12.349/97, estabelecem as regras de aprovação dos projetos de restauração e conservação dos referidos imóveis, bem como o controle de transferência de potencial construtivo, nos seguintes termos:*

[...]

§ 6º Os projetos de restauração e conservação dos imóveis referidos neste artigo deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de

Cultura – SMC e, no caso dos imóveis classificados como Z8-200, também pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA.

§ 7º O controle de transferência de potencial construtivo será exercido e fiscalizado pela Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA, ouvida a Secretaria Municipal de Cultura – SMC nos casos de imóveis tombados, cabendo à primeira a expedição, mediante requerimento, de: I - Declaração de Potencial Construtivo, ao proprietário do imóvel preservado; II - Certidão de Potencial Construtivo Transferido, ao proprietário do imóvel cessionário.

Desta forma, segundo o registrado por AUD as contrapartidas financeiras auferidas pelas transferências de potenciais adicionais construtivos por parte de proprietários de imóveis tombados não transitou pelo caixa da EMURB, uma vez que foram creditados diretamente em contas bancárias de particulares, não tendo havido registros contábeis na empresa ou na PMSP, prática que vai de encontro ao estipulado no art. 11 da Lei Municipal 12.349/97.

A SP-Urbanismo, com muita didática, explicou o ocorrido, especificamente no que tange ao saldo de recursos da Operação Urbana do Hotel Jaraguá, como segue:

a) O imóvel da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. É tombado e, por isso, possuía potencial adicional passível de transferência, calculado nos termos da Lei nº 12.349, de 1997.

b) A proprietária recebeu autorização da municipalidade para transferir o potencial, pelo valor econômico calculado pela SP Urbanismo, para terceiro;

c) A proprietária transferiu o potencial construtivo adicional para o terceiro mediante contrapartida financeira;

d) O valor correspondente à contrapartida financeira foi depositado em conta poupança em nome da proprietária, ficando a liberação do recurso para a restauração do imóvel tombado cedente condicionada à autorização pela EMURB/SP-Urbanismo;

e) O terceiro cessionário exerceu seu direito adquirido de utilização do potencial construtivo adicional em outro terreno; e

f) A empresa proprietária do imóvel tombado não conseguiu obter aprovação do Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. Não havendo o ateste do restauro, não há liberação dos recursos.

A peculiaridade do caso em tela está em que, passados 14 anos, o ***proprietário do bem tombado, autorizado a transferir potencial construtivo, não cumpriu suas obrigações para com a conservação do bem***

***tombado, de forma que não pode receber a contrapartida financeira pelo potencial transferido, depositada na conta de sua titularidade**. De outro lado, **o proprietário do imóvel cessionário pagou pelo adicional de construçã**o – bem da coletividade – **e o utilizou**. Por sua vez, **a SP-Urbanismo não pode se utilizar dos recursos depositados pelo cessionário, pois não há previsão legal que justifique a receita.** Finalmente, **a Prefeitura, como representante da coletividade, não recebeu a contrapartida representada pela conservação do bem cultural, tampouco a contrapartida financeira pelo potencial adicional utilizado pelo cedente**, que poderia ter sido objeto de outorga onerosa. (g.n.)*

Realmente, entendemos, data máxima vênia, que a infringência persiste, uma vez que a Lei Municipal 12.349/97 em seu Art. 11 afirma que os recursos auferidos serão administrados pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

Vale esclarecer que o Decreto nº 51.415/10 em seu artigo 1º e 4º, estabelece que a Empresa Municipal de Urbanização – EMURB passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, na condição de empresa cindida, dando origem, como empresa cindenda, a São Paulo Obras – SP-Obras, ficando a SP-Urbanismo vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e a SP-Obras à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, ou seja, a SP – Urbanismo é a sucessora da EMURB.

Com efeito, o seu art. 12 estabelece que a administração dos recursos das operações urbanas legalmente vinculados à EMURB fica a cargo da SP-Urbanismo.

Desta forma, os valores relacionados com a Operação Urbana Centro creditados, diretamente, em conta bancária de particulares, não havendo registros contábeis na PMSP ou na SP-Urbanismo, careceu de embasamento legal, infringindo o princípio constitucional da legalidade. A importância deste princípio no Direito Administrativo é dada pelo professor Edmir Netto de Araújo:

O princípio da legalidade nos termos do art. 5°, II, da Carta Magna, significa, para os particulares, que estes poderão fazer tudo o que a lei não proíbe, e que só a lei poderá obrigá-los a fazer ou deixar de fazer alguma coisa.

*Já seu correspondente para o Poder Público, mencionado no art. 37, significa, que o agente público, as autoridades, a Administração, enfim, só poderá fazer o que a lei determina ou permite expressamente, devendo agir de acordo com a lei e o interesse público, não podendo prevalecer frente a este decisões e interesses individuais. Este desdobramento do princípio da legalidade é conhecido, em Direito Administrativo, como princípio da legalidade estrita, ou princípio da restritividade: **as leis administrativas são de ordem pública, contendo 'poderes-deveres' irrelegáveis***

***pelos agentes públicos, que não as podem, portanto, descumprir**. (grifo inexistente no original)*

Ainda, verificamos, prima facie, conforme mencionado na manifestação da SP-Urbanismo, que a finalidade da Lei Municipal 12.349/97 ao prever como contrapartida da transferência do potencial do imóvel tombado a conservação do bem de valor cultural para toda a sociedade ainda não foi efetivada pela empresa proprietária do imóvel tombado – Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. – Hotel Jaraguá.

Diante do exposto, em relação ao Hotel Atlântico, ratificamos o entendimento da Equipe Técnica que superou o apontado, uma vez que informou a existência de saldo de recursos da Operação Urbana Centro no montante de R$ 110.612,88 depositado na conta da SP-Urbanismo vinculada a tal empreendimento.

Ademais, com base na manifestação da SP-Urbanismo (fls. 52/55) que se comprometeu a efetuar notificação extrajudicial à empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. e, na ausência de resposta ou na escusa de interesse de reparo do imóvel tombado, tomará a medida judicial cabível, entendemos ser plausível uma nova intimação/manifestação da SP-Urbanismo sobre o possível desdobramento da questão, data máxima vênia.

Por fim, em prol do princípio do contraditório, ventilamos a possibilidade de intimação da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. para, caso desejar, manifestar-se sobre o achado de AUD, em consonância com o artigo 116, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno desta E. Corte de Contas, sem prejuízo das determinações (...) pertinentes."

A Assessora Subchefe de Controle Externo (fls. 66/66vº - 15/08/2017) acompanhou a manifestação de fls. 60/65, endossando a sugestão *"para que a SP-Urbanismo apresente as medidas efetivas que estão sendo tomadas, bem como para que, nos termos do artigo 116, §§ 1º e 3º do Regimento Interno do TCM-SP, seja intimada a proprietária do imóvel tombado, Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., para que exerça o contraditório e a ampla defesa, uma vez que o* resultado deste procedimento poderá embasar medidas que possam afetar a sua esfera jurídica".

Desta forma, consoante requerido pela AJCE, foram oficiados a Empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. (fl. 68) e o Presidente da SP-Urbanismo (fl. 69), que apresentaram suas justificativas às fls. 86/106 e 107/110, respectivamente.

Com o acrescido, os autos retornaram para nova manifestação da Auditoria, que às fls. 113/114vº (19/10/2017) assim se manifestou:

"2.1. Defesa da Sol Invest Empreendimentos e

Participações Ltda. (fls. 86/106)

A Empresa esclarece que os depósitos foram feitos diretamente em conta bancária de particulares em consonância com o disposto no subitem 4.3.10.3 do Regulamento para Orientar a Atuação da Emurb na Análise e Verificação de Obras em Imóveis Tombados ou Preservados no âmbito da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/97), transcrito a seguir:

4.3.10.3 – Aj e DFF orientam o(s) proponente(s) cessionário(s) a depositar o(s) pagamento(s) em conta corrente, aberta em nome do proponente cedente, cuja movimentação estará condicionada à autorização da EMURB, definindo datas limite para depósitos e multas ou sanções decorrentes de eventuais atrasos. (fl. 91).

Quanto ao controle dos recursos depositados informa que:

[...] vem disponibilizando extratos da conta bancária à SP Urbanismo conforme solicitações feitas pelo órgão por e-mail (doc. 02 anexos), demonstrando a boa-fé da peticionária em atender a essas solicitações. (fls. 87/88).

Análise da Auditoria

O subitem 4.3.10.3 do Regulamento da EMURB, sucedida pela SP-Urbanismo, não está em conformidade com o art. 11 da LM nº 12.349/97, que determina que os recursos auferidos sejam administrados pela EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro.

Reiteramos, assim, a infringência consignada no subitem 4.2 de fl. 44.

2.2. Defesa da SP-Urbanismo (fls. 107/110)

A SP-Urbanismo informa, conforme esclarecimentos prestados pela Caixa Econômica Federal, que os extratos só poderiam ser fornecidos à empresa titular da conta (fl. 108). Assim:

[...] encaminhamos comunicação à SOL Invest Empreendimentos e Participações Ltda., solicitando o envio do extrato bancário da conta corrente nº 00010-8, o que vem ocorrendo regularmente, conforme demonstrado às fls. 06.

E complementa a informação como segue:

Paralelamente, a fim de sanarmos o impasse quanto a liberação dos recursos para utilização nas obras de restauro do Hotel Jaraguá, encaminhou-se o processo administrativo nº 1998-0.242.750-0 ao Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura para que se manifeste se o

imóvel está apto a obter o Termo de Aceitação Técnica da Obra. (fl. 110).

Análise da Auditoria

Primeiramente, cabe ressaltar que a informação acrescida aos autos atualiza o valor dos recursos da Operação Urbana Centro, depositado em conta corrente de particular, registrando a posição de 28/08/2017, para R$ 1.548.172,70 (fl. 109).

Informa, outrossim, que encaminhou o PA nº 1998-0.242.750-0 para *o Departamento do Patrimônio Histórico para que se manifeste se o imóvel em tela está apto para obter o Termo de Aceitação Técnica da Obra (fl. 110).*

A SP-Urbanismo, no entanto, não traz informação a respeito da notificação extrajudicial à Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., mencionada na fl. 55, nem quanto à transferência dos recursos para conta bancaria* (sic) *em nome da SP-Urbanismo**. " **(grifos nossos)

E concluiu ratificando "*a infringência consignada no subitem 4.2 de fl. 44".*

Diante da nova manifestação da Auditoria, o Presidente da SP-Urbanismo foi novamente oficiado (fl. 116) e apresentou suas justificativas às fls. 121/176.

Em nova análise, a Auditoria (fls. 179/180vº - 08/01/2018) destacou o que segue:

*"**2. ANÁLISE***

Apresentamos, na sequência, a manifestação apresentada pelo Presidente da SP-Urbanismo e, em seguida, a análise por parte desta Coordenadoria.

Manifestação do Presidente da SP-Urbanismo

Através do Ofício nº PRE-CHG 60/2017, de 04/12/2017, o Chefe de Gabinete informa que:

Em resposta ao ofício em epígrafe, segue em anexo cópia integral do expediente que tramitou internamente nesta empresa pública municipal e que contém os esclarecimentos pertinentes ao assunto em tela prestados pelas áreas técnicas. (fl. 121).

A SP-Urbanismo, através do Ofício nº DF-330/06, de

04/08/2006, solicita à SOL Invest Empreendimentos e Participações Ltda.:

[...] autorizar a CEF a proceder à necessária transferência do saldo da referida conta, para a conta de nova titularidade, já cadastrada junto à Agência 1004 – São Bento/SP de nº 003-00175-8-EMURB-OP. URBANA CENTRO/Imóvel Tombado/Hotel Jaraguá. (fl. 142).

Em resposta, a empresa SOL Invest informa, através de ofício datado de 16/10/2006, que:

[...] cumpri-nos [sic] *informar que* ***não autorizaremos a aludida transferência, uma vez que não houve uma decisão definitiva por parte do Tribunal de Contas do Município – TCM nos autos do processo administrativo nº 72.000.227.05-15 e, portanto, não há a obrigatoriedade anteriormente mencionada****. (fl. 144).*

Em 07/10/2011, por meio do Ofício nº GOU-104/2011 (fl. 145), a SP-Urbanismo reitera a solicitação de transferência dos valores nos seguintes termos:

Para cumprimento do determinado pelo Egrégio Tribunal de Contas do Município, a titularidade da referida conta deve passar para São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, permanecendo, porém, sua utilização vinculada ao restauro do já mencionado imóvel. Para tanto, V. Sas. deverão, no prazo de 30 (trinta) dias, proceder a necessária transferência do saldo da referida conta, para a conta de nova titularidade, já cadastrada junto à Agência 1004-São Bento/SP de nº 003-00175-8 – SP-URBANISMO-OP. URBANA CENTRO/Imóvel Tombado/Hotel Jaraguá.

*Esta última correspondência, de acordo com a manifestação da Origem, "**foi encaminhada pela São Paulo Urbanismo** à empresa em 11/10/2011, para a qual não houve resposta até o presente momento (cópias em fls. 08)." (fl. 148).*

Em nova manifestação, datada de 26/09/2016, a empresa acrescenta:

Todavia, considerando que a SP-Urbanismo não possui acesso às informações da conta supracitada, conforme já relatado no item 2, não é possível afirmar que não houve movimentação da conta. (fl. 155, grifo no original).

À fl. 159, a Origem complementa a informação como segue: "O saldo atual da conta em questão (Caixa Econômica Federal, Agência 4073 c/c 10-8) é de R$ 1.521.735,85" (fl. 159).

A Gerência de Gestão Operacional informa à fls. 170/171 o que segue:

- *O interessado apresentou notas no valor total de R$ 1.154.700,00 (10 notas no valor de R$ 115.470,00 pagas entre 10/05/2002 a 20/06/2003) referentes à execução de 10 escadas rolantes pela empresa Thyssen Krupp Elevadores S.A.*

- *O GT da OUCENTRO que julgou que as obras realizadas atendiam aos objetivos de restauração do edifício e sugeriu o encaminhamento da solicitação de liberação dos recursos (saldo de R$ 679.887,68 em 21/05/2003) à Comissão Executiva da OUCENTRO.*

- *Em 12/08/2003, a EMURB encaminha carta ao DPH solicitando a disponibilização de um técnico para efetuar vistoria no imóvel e a emissão do Termo de Aceitação Técnica para a possível liberação de recursos aos interessados.*

- ***Em 11/12/2003, o DPH se manifesta contrário à emissão do Termo de Aceitação Técnica em razão das obras executadas diferirem do projeto arquitetônico aprovado pelo CONPRESP através do PA 1999-0.020.116-7.***

- *Em 08/07/2004, o DPH manteve sua manifestação desfavorável à emissão do Termo de Aceitação Técnica da obra realizada.*

Para prosseguimento deste processo, é necessária a apresentação do Termo de Aceitação Técnica da Obra, a ser emitido pelo DPH para subsidiar a liberação do recurso retido. Sugiro o envio deste ao DPH, solicitando informar se o imóvel está apto a obter o Termo de Aceitação Técnica da Obra. Em caso afirmativo, solicita-se a juntada deste ao presente processo.

Ao final, a Gerência Jurídica (GJU) sintetiza a situação atual da questão:

O acompanhamento do saldo da conta onde se encontram depositados os recursos são periodicamente verificados por DGO/GOF mediante o fornecimento dos extratos pela empresa SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

***Os autos do P.A. 1998.0.242.750-0 já foram remetidos ao DPH da Secretaria Municipal de Cultura para a juntada do Termo de Aceitação Técnica da Obra, etapa indispensável para subsidiar a liberação dos recursos. (fl. 176)**. (grifo nosso)*

Análise

A documentação fornecida pela Origem traça um histórico dos fatos ocorridos no que tange ao projeto de restauração do Hotel Jaraguá/Sol Invest no âmbito da Operação Urbana Centro.

Essas informações, no entanto, em nada acrescentam às já colecionadas nos autos deste processo.

*Ratifica-se, assim, a infringência consignada no subitem **4.2** de fl. 44.*

3 - CONCLUSÃO

*Reiteramos e ratificamos que persiste a infringência consignada no subitem **4.2** de fl. 44."*

Em nova análise, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (fls. 182/184 – 07/08/2018), assim se manifestou:

"O apontamento constante do aludido Subitem 4.2 do Relatório de Inspeção elaborado pela Equipe da Coordenadoria VII (fls. 44), na abordagem dos recursos relativos à Operação Urbana Central, revelou o que pedimos vênia para reproduzir: 'A respeito do Hotel Jaraguá, até 21/08/2014, data do último extrato que a empresa possui, os valores continuavam depositados em conta bancária de particular e somavam a quantia de R$ 1.217.075,35, não tendo sido até então utilizados para pagamento das obras de restauro do referido imóvel, pois essas não foram aprovadas pelos órgãos municipais competentes e consequentemente não obtiveram liberação para a utilização desses recursos'.

Como relatado pela área técnica, a empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., citando as disposições do Item 4.3.10.3 do Regulamento da EMURB, informou que '(...) foi firmado Termo de Compromisso entre a compromissária cedente Sol Invest, a compromissária cessionária BANCOOP e a interveniente anuente EMURB com o depósito da quantia em conta de titularidade da compromissária cedente sendo certo que a movimentação da referida conta restou condicionada a autorização da EMURB'. (fls. 87).

A empresa seguiu esclarecendo que, sobre o controle dos recursos depositados na sua conta bancária, '(...) vem disponibilizando extratos da conta bancária à SP-Urbanismo conforme solicitações feitas pelo órgão por e-mail (doc. 02, anexo), demonstrando a boa-fé da peticionária em atender a essas solicitações. Os extratos disponibilizados demonstram que não houve qualquer movimentação na conta bancária da peticionária sem autorização da SP-Urbanismo (doc. 3 anexos – extratos de 11/2016 a 08/2017, restando cumprido o Termo de Compromisso firmado entre as partes' (fls. 87 e 88).

A Equipe Técnica destacou a desconformidade dessa conduta, frente às disposições do artigo 11, da Lei Municipal nº 12.349/97 (fls. 114), tema desenvolvido por esta Assessoria às fls. 60 a 66vº.

E a Origem, nas oportunidades atrás referidas, como asseverado pela Coordenadoria VII, cingiu-se a atualizar o valor dos recursos da

Operação Urbana Centro (fls. 109 e 159) e a anunciar as medidas até então adotadas – panorama, este, bem reproduzido pela Coordenadoria VII, em seu relatório de fls. 179 a 180 e vº –, ***sem, contudo, apresentar o efetivo resultado a reparar a situação de irregularidade perpetrada nos autos, ou seja, o Termo de Aceitação Técnica não foi emitido e os recursos para as obras de restauro não foram liberados****.*

Neste contexto, o resultado da análise produzida pela Coordenadoria VII dá conta de que o cenário revelado no Subitem 4.2 do Relatório de Inspeção de fls. 42 a 44 não se alterou, ***indicando a ocorrência de infringência ao artigo 11, da Lei Municipal nº 12.349/97 e ofensa ao princípio da legalidade, como enfatizado por esta Assessoria, às fls. 60 a 66vº, salvo melhor juízo****."*
(grifos nossos)

E a Assessora Jurídica Chefe (fls. 185/186 – 19/02/2019) apontou que:

"A Inspeção realizada nos autos, apesar da apresentação de defesas já assegurada, demonstrou a permanência do apontamento retratado no subitem 4.2 da conclusão da Auditoria.

Sumariamente, trata-se de relação jurídica triangular, na qual a Municipalidade concedeu incentivos à preservação de imóveis tombados circunscritos no perímetro delimitado pela Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/97), através da alienação a terceiro do potencial construtivo de referidos imóveis por seus proprietários de direito (art. 4º, II), condicionando a utilização das rendas auferidas aos parâmetros do art. 7º da mesma Lei.

Assim, a triangulação advém da renúncia do exercício de outorga onerosa pelo Estado (cessão do exercício da restrição coletiva ao direito de construir), para fruição financeira do particular proprietário, em cumprimento da finalidade de preservação do Patrimônio Histórico, Ambiental e Cultural da Região Central de São Paulo, via transferência de potencial construtivo.

Nos presentes autos, o exercício da transferência do potencial construtivo fora realizado pelo Particular após os devidos registros pela Municipalidade, o terceiro adquirente valeu-se do quantum acordado, restando a verba em titularidade bancária do Particular.

O proprietário intentou a utilização da verba para ressarcimento de obras realizadas no imóvel tombado. ***Após o processamento administrativo da requisição, houve negativa de utilização da verba auferida, em Termo de Aceitação Técnica (fls. 169/170) emitido pelo CONPRESP, afirmando este órgão protetivo haver divergências entre o executado e o projeto apresentado no bojo do Processo Administrativo nº 1999-0.020.116-7.***

Está-se, portanto, diante de liame jurídico no qual o ***particular-cedente tem o gozo da contrapartida referente à transferência do***

potencial construtivo condicionada à aceitação de suas alterações no imóvel tombado pelos órgãos competentes da Administração – assim, o exercício da faculdade de utilização da verba é direito condicionado*.*

Com efeito, a tentativa de cumprimento do encargo pelo particular foi negada pela Administração que, ***a partir de relatórios técnicos, entendeu que as intervenções realizadas não estariam de acordo com o projeto apresentado e não se prestavam à preservação do imóvel****. Assim, a faculdade foi exercida pelo Particular, houve insucesso na compleição obrigacional para utilização das verbas e assim se perpetuou a ausência de cumprimento de parcela do negócio.*

Haja vista tanto o caráter finalístico das políticas públicas em geral (legisladas ou decretais), quanto a necessidade de estabilização das relações jurídica (sic)*, – valendo lembrar que a situação repercute na esfera jurídica de terceiros de boa-fé –* ***seria relevante que a Origem interpelasse o Particular proprietário para que as obrigações sejam cumpridas****.*

Crê-se que a solução a ser buscada pela Administração, s.m.j., deva ser conscienciosa e preferencialmente de composição consensual, não litigiosa, portanto.

Finalmente, ***reitera-se a conclusão pela permanência da irregularidade referente à titularidade bancária por particular da verba auferida em transferência de potencial construtivo no bojo da Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/97."*** (grifos nossos)

Concluiu a Assessoria Jurídica de Controle Externo pelo entendimento de que *"Por todo o exposto, entendo que a Inspeção cumpriu seus objetivos e está em condições de ser submetida a Vossa Excelência para apreciação, resultando em eventuais determinações que se entendam cabíveis*".

À fl. 188/189 a **Procuradoria da Fazenda Municipal,** ciente do processado, manifestou-se (13/03/2019) no sentido de que:

"Os Órgãos Técnicos dessa E. Corte trabalharam com extremo denodo na análise do objeto em questão. A atuação do Controle Externo, voltada aos aspectos finalísticos da gestão pública, é sempre auspiciosa e oferece relevante colaboração para o aprimoramento dos serviços municipais.

As informações trazidas pela origem, por seu turno, são substanciosas, pois explicam com precisão as providências 'e esforços que estão ao seu alcance no sentido de resolver definitivamente a celeuma' (cf. fls. 176).

Tais esclarecimentos indicam que a Origem está ciente dos eventuais problemas existentes e vem empreendendo os melhores esforços para solucioná-los à luz das ponderações feitas pela Equipe Técnica

do TCM.

Nada obsta, ainda nesse contexto, que os apontamentos e recomendações deste E. Tribunal sejam utilizados ***como importante ferramenta de auxílio para o aprimoramento da gestão****.*

Assim, o quadro retratado nestes autos permite a conclusão de que a presente inspeção alcançou seus objetivos, razão porque, e dada a sua natureza adjetiva e instrumental – que prescinde de análise axiológica de mérito –, esta Procuradoria requer seja ela conhecida e registrada." (grifos nossos)

Por fim, a **Secretaria Geral** (fls. 191/194 – 10/10/2019) exarou parecer e assim se pronunciou:

"Cumpre observar que, a partir da cisão autorizada pela Lei nº 15.506/09, a EMURB passou a ser denominada São Paulo – Urbanismo, cabendo a esta a administração dos recursos das operações urbanas legalmente vinculados à empresa cindida.

(...)

À vista do constatado, permanece (...) a infringência apontada no Relatório Anual de Fiscalização. Dado o tempo decorrido desde o apontamento, resta evidenciado que a EMURB, bem como sua sucessora SP-Urbanismo ***não lograram êxito para que o montante relativo à Operação Urbana fosse transferido da conta bancária do particular para conta de sua titularidade.***

Em relação à última posição financeira verificada pela Auditoria, os valores depositados na conta do proprietário do imóvel ainda não haviam sido utilizados para pagamento de obras de restauro, devido à não aprovação pelos órgãos municipais competentes. Quanto a esse ponto, ***à fl. 176 consta informação da SP-Urbanismo a respeito do encaminhamento do processo administrativo que trata do assunto ao Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura, para juntada de Termo de Aceitação Técnica da Obra****.*

Cumpre notar a manifestação da AJCE no sentido de que 'a solução a ser buscada pela Administração, s.m.j, deva ser conscienciosa e preferencialmente de composição consensual, não litigiosa, portanto'. De minha parte, sugiro que, enquanto perdurar a pendência, a SP-Urbanismo adote providências com vistas ao acompanhamento periódico dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda.

Diante do exposto, entendo (...) que os autos reúnem condições de serem encaminhados (...) para conhecimento dos resultados alcançados na inspeção, sem prejuízo das recomendações e determinações que

forem consideradas pertinentes." (grifos nossos)

É o relatório.

VOTO

Conforme relatado, cuida o presente de Inspeção realizada em atendimento à determinação exarada no Acórdão da 2.645ª[1] Sessão Extraordinária, proferido em 31/10/2012, relativo às contas de 2003 da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (antecessora da SP-URBANISMO), que acolheu o voto por mim proferido, restando assim fundamentado:

" (...)

*ACORDAM, afinal, à unanimidade, em determinar que, **(...) as matérias adiante arroladas (...) sejam destacadas deste feito e processadas individualmente em autos apartados, do exercício de 2003, a fim de que a Subsecretaria de Fiscalização e Controle amplie suas análises**, tendentes a dissipar eventuais dúvidas que, a propósito, gravam esses fatos. São as seguintes:*

(...)

*a) sobre o valor de R$ 5.262.545,92 (cinco milhões, duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos), computado até 30/09/2003, proveniente da Operação Urbana Centro, relacionado às contrapartidas financeiras auferidas pelas transferências de Potenciais Adicionais Construtivos, **montante esse não contabilizado sequer na Prefeitura do Município de São Paulo ou na cindida Emurb, pois creditado diretamente na conta bancária de particulares**, proprietários de imóveis tombados, que ficaram obrigados a executar a restauração desses bens, conforme apontado no Relatório Anual de Fiscalização (item 7.1.1.c);*

(...)

Declarou-se impedido o Conselheiro MAURÍCIO FARIA, nos termos do § 1º do artigo 10 do Regimento Interno deste Tribunal.

(...)".

Conforme se infere da instrução processual, realizados os trabalhos, a Auditoria apresentou o relatório juntado às fls. 42/44, concluindo que:

"4.1- Dentre os imóveis que tiveram recursos dessa Operação creditados diretamente em contas bancárias de particulares, apenas dois deles ainda possuem saldo. Sendo que em um deles, o Hotel Atlântico, o problema foi superado, pois, atualmente, o valor remanescente de R$ 110.612,88 [cento e dez mil seiscentos e doze reais e oitenta e oito reais] *está depositado em conta de titularidade da SP-URBANISMO.*

4.2- A respeito do Hotel Jaraguá, até 21/08/2014, data do último extrato que a empresa possui, os valores continuavam depositados em conta

bancária de particular e somavam a quantia de R$ 1.217. 075,35 [um milhão, duzentos e dezessete mil e setenta e cinco reais e trinta e cinco centavos]*, não tendo sido até então utilizados para pagamento das obras de restauro do referido imóvel, pois essas não foram aprovadas pelos órgãos municipais competentes e consequentemente não obtiveram liberação para a utilização desses recursos."* (grifo nosso)

A Origem e a Empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. (em nome de quem estavam depositados os recursos referentes ao Hotel Jaraguá) foram oficiadas e suas defesas[1] foram analisadas pela Auditoria[1] que, inobstante as justificativas apresentadas, ratificou "*a infringência consignada no subitem 4.2 de fl. 44",* informando ainda que:

- ✓ **"*O subitem 4.3.10.3 do Regulamento da EMURB, sucedida pela SP-Urbanismo, não está em conformidade com o art. 11 da LM* [Lei Municipal] *nº 12.349/97, que determina que os recursos auferidos sejam administrados pela EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Centro." (grifo nosso)***

- ✓ **"***(...) cabe ressaltar que a informação acrescida aos autos atualiza o valor dos recursos da Operação Urbana Centro, depositado em conta corrente de particular, registrando a posição de 28.08.17, para R$ 1.548.172,70* [um milhão, quinhentos e quarenta e oito mil cento e setenta e dois reais e setenta centavos] *(fl. 109).*

- ✓ ***Informa, outrossim, que encaminhou o PA nº 1998-0.242.750-0* [1] [1] *para o Departamento do Patrimônio Histórico para que se manifeste se o imóvel em tela está apto para obter o Termo de Aceitação Técnica da Obra (fl. 110).***

A SP-Urbanismo, no entanto, não traz informação a respeito da notificação extrajudicial à Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., mencionada na fl. 55, nem quanto à transferência dos recursos para conta (...) em nome da SP-Urbanismo*."** ***(grifo nosso)

A **Assessoria Jurídica de Controle Externo**[1]assim se manifestou:

"O proprietário intentou a utilização da verba para ressarcimento de obras realizadas no imóvel tombado. ***Após o processamento administrativo da requisição, houve negativa de utilização da verba auferida, em Termo de Aceitação Técnica (...)*** *emitido pelo CONPRESP* [Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo]*, afirmando este órgão protetivo haver divergências entre o executado e o projeto apresentado no bojo do Processo Administrativo nº 1999-0.020.116-7.*

Está-se, portanto, diante de liame jurídico no qual o particular-cedente tem o gozo da contrapartida referente à transferência do potencial construtivo condicionada à aceitação de suas alterações no imóvel tombado pelos órgãos competentes da Administração – assim, o exercício da faculdade de utilização da verba é direito condicionado.

***Com efeito, a tentativa de cumprimento do encargo pelo particular foi negada pela Administração que, a partir de relatórios técnicos, entendeu que as intervenções realizadas não estariam de acordo com o projeto apresentado e não se prestavam à preservação do imóvel**. Assim, a faculdade foi exercida pelo Particular, houve insucesso na compleição obrigacional para utilização das verbas e assim se perpetuou a ausência de cumprimento de parcela do negócio.*

Haja vista tanto o caráter finalístico das políticas públicas em geral (legisladas ou decretais), quanto a necessidade de estabilização das relações [jurídicas] *(...) – valendo lembrar que a situação repercute na esfera jurídica de terceiros de boa-fé – **seria relevante que a Origem interpelasse o Particular proprietário para que as obrigações sejam cumpridas**.*

(...)

*Finalmente, **reitera-se a conclusão pela permanência da irregularidade referente à titularidade bancária por particular da verba auferida em transferência de potencial construtivo no bojo da Operação Urbana Centro (Lei Municipal nº 12.349/97)**."* *(grifos nossos)*

Concluiu a Assessoria Jurídica de Controle Externo que *"a Inspeção cumpriu seus objetivos e está em condições de ser submetida (...) para apreciação, resultando em eventuais determinações (...) cabíveis*".

A **Procuradoria da Fazenda Municipal**[1] e a **Secretaria Geral**[1] entenderam que a presente inspeção alcançou seus objetivos, "*sem prejuízo das recomendações e determinações que forem consideradas pertinentes."*

Ante o exposto, com amparo nos pareceres da Auditoria, da Assessoria Jurídica de Controle Externo, da Procuradoria da Fazenda Municipal e da Secretaria Geral, os quais adoto como razões de decidir e passam a fazer parte do presente voto, **CONHEÇO DA INSPEÇÃO PARA FINS DE REGISTRO E DETERMINO** que:

1. A Secretaria Municipal de Cultura – Departamento de Patrimônio Histórico **informe à SP-Urbanismo**, no prazo de 30 (trinta) dias, as conclusões acerca do fornecimento do "Termo de Aceitação Técnica da Obra" de que trata este julgado.

2. A SP-Urbanismo, no prazo de 60 (sessenta) dias:

2.1. Informe as providências adotadas para adequação da Regulamentação referente a obras em imóveis tombados ou preservados no âmbito da Operação Urbana Centro à legislação pertinente, em especial à Lei Municipal nº 12.349/1997;

2.2. **Informe a atual situação da irregularidade apontada nesse julgado** em face das informações recebidas da Secretaria Municipal de Cultura – Departamento de Patrimônio, conforme determinado no item 1, e tratativas subsequentes à luz da legislação vigente;

2.3. Informe as providências tomadas para a notificação extrajudicial da empresa Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda., tendente à resolução da irregularidade apresentada nesse julgado, **caso ainda persista.**

2.4. A SP-Urbanismo adote providências com vistas ao acompanhamento periódico dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda.

3. A Subsecretaria de Fiscalização e Controle acompanhe no Relatório Anual de Fiscalização da SP-Urbanismo a situação dos valores da Operação Urbana que estão depositados em nome da Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. até a sua regularização.

Por fim, **DETERMINO** o envio de cópia do Relatório, Voto e Acordão deste julgamento à SP URBANISMO – São Paulo Urbanismo, à Secretaria Municipal de Cultura e à Controladoria Geral do Município, para conhecimento e providências pertinentes.

Após os trâmites necessários, arquivem-se os autos.