TC 8.916/2017

ACOMPANHAMENTO. EDITAL. CHAMAMENTO PÚBLICO. SMG. Alienação de áreas públicas para proprietários de imóveis lindeiros. REGULAR. DETERMINAÇÃO. 1. Atente, no âmbito dos processos de alienação com dispensa de licitação, para o fato de que o preço de venda nunca poderá ser inferior ao valor da avaliação e que também não poderá ultrapassar o montante determinado nos artigos 17, § 3º e 23, II, "a" da Lei 8.666/93. Votação unânime.

3.118ª Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

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

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em julgar regular o procedimento instaurado pelo Chamamento Público instaurado pelo Comunicado 01/SMG-CGPATRI/2017.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar à PMSP que atente, no âmbito dos processos de alienação com dispensa de licitação, para o fato de que o preço de venda nunca poderá ser inferior ao valor da avaliação e que também não poderá ultrapassar o montante determinado nos artigos 17, § 3º e 23, II, "a" da Lei 8.666/93, visto que, se não atendidos tais requisitos, deverá ser realizada licitação na modalidade concorrência.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar que se dê ciência do Acórdão proferido aos interessados, nos termos regimentais, com o posterior arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros EDSON SIMÕES – Revisor, ROBERTO BRAGUIM e DOMINGOS DISSEI.

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

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 18 de novembro de 2020.

JOÃO ANTONIO
Presidente

MAURÍCIO FARIA
Relator

RELATÓRIO

Trago a julgamento o TC/008916/2017 que trata do Acompanhamento do Chamamento Público instaurado pelo Comunicado nº 1/SMG-CGPATRI/2017 para ao processo de venda de nesgas e sobras de ruas pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), de modo a verificar a regularidade do chamamento, examinado quanto aos aspectos da legalidade, formalidade e mérito.

A instauração do presente procedimento de fiscalização originou-se da solicitação do Nobre Vereador Celso Jatene, especialmente quanto às áreas a serem vendidas e o valores recebidos.

A Auditoria, em sua primeira manifestação (datada de 08/11/2017, às fls. 39/42v) informa que o Comunicado nº 1/SGM-CGPATRI/2017 que deu ensejo ao Chamamento Público foi publicado em 18/07/2017. Esclarece que, embora a alienação de imóveis públicos dependa do preenchimento das condições enumeradas no art. 17 da Lei nº 8.666/93, este diploma legal prevê, ainda, as hipóteses de dispensa, como no caso de investidura (art. 17, inciso, I, alínea *d*). Trata-se de alienação aos proprietários de imóveis lindeiros, de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço nunca inferior ao da avaliação, não podendo, ainda, ultrapassar o valor de R$ 40 mil reais, conforme dispõem os art. 17, § 3º, inciso I e art. 23, II alínea "a", do mesmo diploma legal.

De acordo com a Especializada, a PMFSP justifica, por meio da informação SMG/CGPATRI nº 377801, a venda de área pública remanescente ou resultante de obra pública nos seguintes termos:

> *"Vê-se, portanto, que são áreas que estão no patrimônio municipal, mas que não serão utilizadas pela Administração".*
>
> *"Neste cenário, não há motivo razoável, a priori, para que estas áreas não sejam vendidas ao proprietário lindeiro que tiver interesse na sua aquisição. Manter estas áreas no patrimônio municipal significa perda de receita para o Município. E a perda de receita dá-se não só pela possibilidade de ingresso de recursos com a venda, mas também porque a área, enquanto pública, não será contribuinte do IPTU"*

Nessa ocasião, após o término do prazo para encaminhamento de interesse na aquisição de áreas, foram abertos 50 processos

administrativos relativos aos possíveis interessados. Até aquele momento, houve registro da Auditoria afirmando que não foram identificadas irregularidades no procedimento. No entanto, tendo em vista que os processos administrativos se encontravam ainda em fase inicial de instrução, sugeriu-se o retorno dos autos para posterior acompanhamento.

Deste modo, uma vez que a esta etapa da análise abrangeu a fase preliminar do chamamento, esta Relatoria determinou o retorno dos autos à SFC para continuidade do acompanhamento.

Em novo Relatório de Acompanhamento (08/06/2018, às fls. 49/56), a Especializada procedeu a entrevista com os responsáveis e a análise dos processos em posse do CGPATRI, verificando o atendimento das exigências legais. Foram analisados, por amostragem, 19 (dezenove) processos, sendo 7 (sete) com indeferimento do pedido de aquisição da área solicitada e 12 (doze) com situação em análise e, ainda, um outro processo em fase mais avançada de negociação.

Com o retorno dos autos a este Relator, foi determinado o seu encaminhamento à SFC, a fim de informar sobre novos achados ou, em todo o caso, a cada três meses.

No Relatório datado de 08/05/2019 (fls. 60/66v), tal como nos anteriores, a Especializada não identificou irregularidades no procedimento, ressaltando que os processos administrativos continuavam em fase de análise.

No Relatório datado de 12/12/2019 (fls. 70/74v), a Auditoria procedeu a nova verificação dos processos em posse da CGPATR. Verificou-se que dos 51 processos, 19 processos foram indeferidos, ou seja, 5 processos a mais em comparação à última análise.

Não foram apontadas irregularidades. Contudo, no último Relatório de Acompanhamento (fls. 72), merece destaque a análise que se volta para o Processo 2017-0.130.909-9. Ao proceder à avaliação da planta para fins de avaliação, a CGPATRI-SP/SEL inferiu que o valor da área para fins de avalição consistia em R$ 3.566.074,00. Apontou-se, ainda, a existência de canalização no local devendo, assim, ser observada faixa não edificável. Identificou-se, ainda, o envio de processo à SMTE para confirmação de possível projeto de feira orgânica na área, a qual se mostra aproveitável do ponto de vista urbanístico.

Embora o processo ainda se encontrasse em fase de instrução, tal como os demais, faz-se relevante a questão do valor de avaliação que, naquele estágio, mostrou-se muito superior àquele admissível para alienação com dispensa de licitação (investidura).

Sendo assim, a Auditoria ressaltou a importância da PMSP observar, na alienação por dispensa de licitação em área remanescente ou

resultante de obra pública aos proprietários de imóveis lindeiros, que o preço nunca poderá ser inferior ao valor da avaliação, e, que não poderá ultrapassar o determinado nos artigos 17, § 3º e 23, II, "a" da Lei 8.666/93.

Foi dada ciência à Origem de todo o processado, facultando-lhe a apresentação de informações, cujo prazo transcorreu *in albis*.

A seguir, a Assessoria Jurídica de Controle Externo (fls. 81/82 e 83) acompanhou os relatórios de Auditoria.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, ante a inexistência de irregularidades no procedimento, requereu o reconhecimento da regularidade formal do Chamamento Público.

A Secretaria Geral opinou pela regularidade do Chamamento Público (Comunicado nº 1/SGM-CGPATRI/2017), em face das conclusões apresentadas pela área auditora e pela AJCE.

É o relatório.

VOTO

Conforme se verifica dos autos, o acompanhamento do Chamamento Público instaurado pelo Comunicado nº 01/SMG-CGPATRI/2017 estendeu-se por um significativo período no qual não foram identificadas irregularidades por parte da Auditoria. Nesse mesmo sentido, foi também acompanhado pela Assessoria Jurídica desta Corte.

Cabe registro, no entanto, o destaque feito pela Auditoria desta Casa, devidamente acompanhado pela AJCE e SG, no sentido de que a PMSP deverá sempre observar os requisitos legais para alienação dos imóveis, por meio de investidura, sobretudo com relação ao valor mínimo (valor de avaliação) e o valor máximo (50% do previsto no art. 23, II, "a" da Lei 8.666/93, ou seja, R$ 40 mil reais).

Diante do exposto, **julgo regular o procedimento instaurado pelo** Chamamento Público instaurado pelo Comunicado nº 01/SMG-CGPATRI/2017, devendo a PMSP atentar-se, no âmbito dos processos de alienação com dispensa de licitação, para o fato de que o preço de venda nunca poderá ser inferior ao valor da avaliação e que também não poderá ultrapassar o montante determinado nos artigos 17, § 3º e 23, II, "a" da Lei 8.666/93, visto que, se não atendidos tais requisitos, deverá ser realizada licitação na modalidade concorrência.

Dê-se ciência aos interessados da decisão proferida, nos termos regimentais.