ACO-UTR-256/2023

Processo	-	TC/009810/2021
Inspecionada	-	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
Objeto	-	Inspeção para verificar a adequação do valor estimado obtido em avaliação, bem como a avaliação realizada para a alienação do bem imóvel situado na Rua Vilela 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana – Tatuapé

43ª Sessão Ordinária Não Presencial

INSPEÇÃO. COHAB SP. Verificar a adequação do valor estimado e a avaliação realizada para a alienação de bem imóvel. Rua Vilela 572. CONHECIDA. Votação unânime.

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 conhecer da inspeção realizada, para fins de registro, sugerindo ao E. Relator da PPP da Habitação, fase 1, o exame dos reflexos da troca dos terrenos no Contrato de Concessão PPP/02/2019 e, após o cumprimento das formalidades legais, em determinar o arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros MAURÍCIO FARIA – Revisor, ROBERTO BRAGUIM e JOÃO ANTONIO.

São Paulo, 24 de maio de 2023.

EDUARDO TUMA – Presidente
DOMINGOS DISSEI – Relator

/cv

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA Data: 22/06/2023 11:22:01 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo
Assinado digitalmente por DOMINGOS ODONE DISSEI Data: 27/06/2023 16:12:26 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

TC 009.810/2021

Egrégio Plenário

Em julgamento a inspeção realizada para verificar a adequação da avaliação do imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB -SP, a ser alienado, mediante procedimento de Concorrência n.º 02/2021, no modo disputa fechado, oferecido pela maior oferta de preço, tendo em vista que a avaliação é um aspecto de extrema relevância no que diz respeito à alienação de imóveis que integram a Administração Pública.

Trata- do imóvel urbano localizado em área remanescente da COHAB-SP (recebida a título de doação da EMURB/METRO em 11.04.1986), resultante da unificação de 12 (doze) imóveis menores, dotado de terreno com topografia plana e algumas benfeitorias, de formato irregular, sito à Rua Vilela n° 572, esquina com as Ruas Melo Freire e Apucarana, Bairro Tatuapé, São Paulo/SP, com frente voltada para a Rua Melo Freire, popularmente conhecida como "Av. Radial Leste", faceando o imóvel do lado direito de quem vai no sentido Centro - Itaquera, entre as Estações Tatuapé e Carrão do Metro, com acesso hoje feito através das duas vias secundárias, Ruas Vilela e Apucarana e que foi avaliado no valor de R$ 28.000.000,00.

Conforme consta do Relatório de Auditoria (peça 16), referido imóvel encontra-se gravado na Matrícula n.º 302.420 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, já retificada, e situa-se na quadra "L" da Vila Luzitana, 27º Subdistrito – Tatuapé, constando a descrição completa de seu perímetro, divisas e confluências com as respectivas vias urbanas já mencionadas, com área superficial real de 5.168,54m2.

Registra a Auditoria que o imóvel alienando encontra-se ocupado pela Companhia de Engenharia de Tráfego – CET, por meio de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, com a finalidade de Centro de Treinamento

e Educação de Trânsito (CETET), com término em 31.12.2021, porém não restituído à COHAB até a vistoria realizada em 16.06.2021.

Consta, também, que o citado imóvel já havia sido licitado em outubro de 2018, por meio da Concorrência 002/2018, mediante o valor de R$ 31.650.000,00, sem lograr sucesso, uma vez que o certame restou deserto.

Após detalhado exame, a Auditoria apresentou à seguinte conclusão:

Em face do exposto, da análise do Laudo de Avaliação de lavra da COHAB-SP (fls. 1/19 da peça 12), conclui-se que o valor de R$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), base mês de agosto de 2020, atribuído ao imóvel alienando matrícula 302.420 do 9º Oficial de Registro de Imóveis, sito à Rua Vilela n.º 572, esquina com Ruas Melo Freire e Apucarana, Bairro Tatuapé, São Paulo/SP, encontra-se abaixo do valor médio de mercado, pelos motivos abaixo elencados:

4.1. Quanto à metodologia avaliatória empregada na elaboração do Laudo de Avaliação, Método Comparativo de Dados de Mercado, embora tenha se mostrado adequada ao caso, constata-se que não houve o efetivo cumprimento às Normas Técnicas da ABNT e do IBAPE/SP (subitem 3.4.1.).

4.2. Quanto enquadramento do imóvel, houve equívoco conceitual, haja vista que a Zona de Norma a que se referem os avaliadores não condiz com a real e atual vocação econômica do imóvel, que é de imóveis sujeitos à incorporação imobiliária vertical de padrão médio a alto, observada atualmente na região, sendo correto o enquadramento na 5ª ou 6ª Zona do Grupo II. E, nos cálculos finais deixou de ser considerada a valorização devido ao Fator de Frentes Múltiplas (03 testadas voltadas para Rua Vilela, Rua Apucarana e Rua Melo Freire), cuja valorização pode chegar a 10% (subitem 3.4.2.).

4.3. O recálculo do valor unitário médio de terreno, a partir das considerações retro, resultou no valor de R$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de Reais), base mês de agosto de 2020 (subitens 3.4.4. e 3.4.5.).

Na sequência, tendo em vista o Termo de Cooperação Técnica celebrado entre este Tribunal e o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Regional – CRECI – SP e, considerando que a avaliação é um aspecto de extrema relevância no que diz respeito à alienação de imóveis que integram a

Administração Pública, solicitei ao Conselheiro Presidente fosse referido Conselho instado a proceder à avaliação do referido imóvel, de forma a subsidiar o trabalho de Auditoria deste Tribunal.

Encaminhado ofício ao CRECI-SP, sobreveio aos autos o Parecer de Avaliação Mercadológica – mês de referência – junho 2021 - peça 25, concluindo, "...após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria do imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R$ 28.070.000,00 (Vinte e Oito Milhões e Setenta Mil Reais)."

A Auditoria, solicitada a se manifestar sobre o Parecer do CRECI-SP, concluiu que *"... o valor de R$ 28.070.000,00 (vinte e oito milhões e setenta mil Reais), base mês de junho de 2021, atribuído ao imóvel alienando matrícula 302.420 do 9º Oficial de Registro de Imóveis, sito à Rua Vilela n.º 572, esquina com Ruas Melo Freire e Apucarana, Bairro Tatuapé, São Paulo/SP, não representa o valor médio de mercado do imóvel, pelos motivos abaixo elencados:*

3.1. Embora a metodologia avaliatória, supostamente empregada na elaboração do Parecer Técnico, elencada pelos avaliadores como sendo pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, seja a mais adequada ao presente caso, constata-se que não houve o efetivo cumprimento às Normas Técnicas da ABNT e do IBAPE/SP e nem tampouco a devida e adequada aplicação dessa metodologia (subitens 2.2.1., 2.2.3. e 2.2.4.).

3.2. O valor do imóvel alienando, obtido a partir do referido Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (fls. 1/47 da peça 25), não oferece consistência técnica e confiabilidade para que possa ser considerado válido, dada a subjetividade em sua obtenção, e por estar tecnicamente apartado das Normas Técnicas vigentes, da ABNT e do IBAPE/SP (subitem 2.2.4)."

Diante dessa divergência nas avaliações, eis que enquanto a Auditoria apontou um valor médio de avaliação de R$ 36.000.000,00 (base agosto 2020), o CRECI-SP, mediante o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", aponta um valor de R$ 28.063.587,87, e já às vésperas da abertura da licitação, marcada para 30.06.2021, foi a COHAB-SP alertada da necessidade de revisão

dos parâmetros adotados desde a última tentativa de venda do imóvel (2018) até a presente data, de modo a obter o melhor resultado com a alienação objetivada, evitando-se eventual prejuízo ao Erário.

Em resposta, a COHAB-SP esclareceu, à peça 40, que, por medida de cautela, suspendeu "sine die" a abertura do certame, bem como juntou o parecer técnico e o laudo de avaliação elaboração por sua Diretoria Técnica e de Patrimônio (peça 41) apontando o valor de R$ 28.009.880,57.

Diante das informações oferecidas, revelando ter a referida Companhia agido de forma diligente ao realizar nova avaliação do imóvel, de modo a certificar-se da correção de seu valor de venda, bem como que o valor alcançado se mostra compatível com o alcançado pelo CRECI-SP, instituição de reconhecida credibilidade no mercado, acolhi as justificativas apresentadas, entendendo pelo prosseguimento do certame no que diz respeito à avaliação realizada.

Apesar de oficiada acerca do entendimento que possibilitada a continuidade do certame da licitação, não se tem notícia de sua reabertura ou de sua a revogação.

Ressalte-se que, após inúmeros ofícios foram encaminhados à aludida Companhia indagando se havia interesse no prosseguimento da alienação citado imóvel ou se haveria a revogação do certame, não se obteve resposta, conforme registrado nos autos.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, declarou-se ciente do processado, requerendo o arquivamento dos autos, por perda de seu objeto.

É o relatório.

VOTO

1. Por tudo que dos autos consta, conheço da presente inspeção, que foi realizada para verificar a adequação da avaliação, do imóvel da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB -SP, objeto da

Concorrência n.º 02/2021, tendo em vista que a avaliação é um aspecto de extrema relevância no que diz respeito à alienação de imóveis que integram a Administração Pública.

2. Diante da instrução realizada, observa-se que a inspeção atingiu seus objetivos, podendo ser registrada, dada sua natureza instrumental.

3. Ressalto que embora possibilitada a reabertura do certame pelo valor da nova avaliação realizada pela Diretoria Técnica e de Patrimônio da COHAB-SP, no valor de R$ 28.009.880,57, que inclusive se mostrou compatível com o valor alcançado no Parecer de Avaliação Mercadológica do CRECI-SP, no valor de R$ 28.070.000,00, a Companhia Metropolitana de Habitação, em despacho publicado no Diário Oficial da Cidade, em 13.01.2023, à página 99, revogou a Concorrência n.º 02/2021, alegando que reviu a condição de alienação, destinando o imóvel (área Apucarana) para PPP Municipal no Contrato de Concessão n.º PPP/ 02/2019, em substituição à área 3MN1 integrante do Lote 5 no âmbito da PPP Municipal da Habitação, com a anuência da concessionária, conforme consta no SEI 7610.2022/0004409-0, embora ainda não publicado o referido aditamento.

4. Com tais constatações, aproveito a oportunidade para sugerir ao E. Relator da PPP da Habitação, Fase 1, o exame dos reflexos da troca dos terrenos no Contrato de Concessão n.º PPP/ 02/2019.

5. Cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

É como voto.

DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887

Assinado de forma digital por DOMINGOS ODONE DISSEI:81822650887
Dados: 2023.05.08 14:08:07 -03'00'

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro TCMSP

SMAS/GAN