

II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-1070/2024

- Processo - TC/012323/2018
- Objeto - Recursos "ex officio" e da Procuradoria da Fazenda Municipal interpostos em face da Decisão da Segunda Câmara da 27ª Sessão Ordinária Não Presencial de 29/9/2021 – São Paulo Parcerias S.A. e Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda. – Acompanhamento – Execução Contratual – Verificar se o Contrato 07/2018/SPP, cujo objeto é a contratação de serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município de São Paulo passíveis de alienação ou outra forma de exploração econômica, que otimize o uso e retorno econômico de tais ativos, utilizando-se das estruturas negociais mais adequadas, está sendo executado de acordo com as normas legais pertinentes e em conformidade com as cláusulas estabelecidas no ajuste

3.329ª Sessão Ordinária

RECURSOS. EX OFFICIO. PFM. SP PARCERIAS. Serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município. Decisão que julgou irregular a execução do contrato e não aceitou os efeitos jurídicos e patrimoniais. 1. O contrato deve ser executado fielmente pelas partes, respondendo cada uma pela sua inexecução parcial ou total, consoante as cláusulas avençadas e as normas da Lei. Art. 66, L 8.666/1993. CONHECIDOS. NEGADO PROVIMENTO. Votação unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ora em grau de recurso, 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 conhecer do recurso voluntário interposto, bem como do apelo de ofício, visto que foram preenchidos os requisitos regimentais para tanto.

ACORDAM, à unanimidade, no mérito, em negar-lhes provimento, mantendo-se intacta a Decisão recorrida, em conformidade com as manifestações da Assessoria Jurídica de Controle Externo e da Secretaria-Geral, desta Corte.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar o arquivamento dos autos, após o cumprimento das formalidades regimentais.

Participaram do julgamento o Conselheiro RICARDO TORRES – Revisor e os Conselheiros Substitutos FILIPPE LIZARDO e RUBENS CHAMMAS.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda Substituto JOEL TESSITORE.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 24 de julho de 2024.

EDUARDO TUMA – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator

/gc

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR

- Processo:** TC/012323/2018
- Interessadas:** São Paulo Parcerias e Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda.
- Objeto:** Recursos Voluntário interposto pela Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM e *ex officio*. Acompanhamento da execução do Contrato 007/2018/SPP – Prestação de serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município de São Paulo passíveis de alienação ou outra forma de exploração econômica, que otimize o uso e retorno econômico de tais ativos, utilizando-se das estruturas negociais mais adequadas
- Responsáveis:** Ana Beatriz Figueiredo de Castro Monteiro (Diretora Presidente da SP Parcerias) Lucas Ribeiro de Almeida (Fiscal do Contrato) e Nelson Luiz Nouvel Alessio (Gestor do Contrato)

RELATÓRIO

Trata-se, originariamente, de Acompanhamento da Execução do Contrato 007/2018/SPP, celebrado entre São Paulo Parcerias e Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda., tendo por objeto a prestação de serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município de São Paulo passíveis de alienação ou outra forma de exploração econômica, que otimize o uso e retorno econômico de tais ativos, utilizando-se das estruturas negociais mais adequadas.

Consoante Decisão identificada como Peça nº 92, a Segunda Câmara desta Casa, durante a 27ª Sessão Ordinária Não Presencial, assim deliberou:

"DECIDEM os Conselheiros da Segunda Câmara do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, com base nos pareceres unânimes dos Órgãos Técnicos desta Corte, julgar irregular a execução do Contrato 007/2018/SPP, no valor e período analisados, tendo em vista que os produtos foram entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação.

DECIDEM, à unanimidade, afastar a pretensão subsidiária da Procuradoria da Fazenda Municipal sobre o reconhecimento dos efeitos jurídicos e patrimoniais, considerando a inexecução parcial do contrato por parte da empresa Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda.

DECIDEM, afinal, à unanimidade, determinar, após cumpridas as formalidades legais, o arquivamento dos autos."

Inconformada com a referida Decisão, a Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM interpôs o competente Recurso Ordinário, que segue como Peça nº 100. Além disso, por força regimental, aquela deliberação submete-se igualmente a reexame necessário.

O Órgão Fazendário, em seu Recurso, requereu a reapreciação da matéria, a fim de que sejam acolhidos os atos rejeitados, ou, então, que sejam reconhecidos os efeitos financeiros deles decorrentes.

Repisou, para tanto, os argumentos expendidos pela Administração ao longo da instrução, os quais, no entender da PFM, demonstraram que as análises levadas a cabo pela Contratada, consubstanciadas nos produtos por ela apresentados também levou em conta a análise mercadológica em relação aos imóveis objeto dos estudos, pois,

"Em síntese, toda a análise realizada pela Elemental fora composta de: (i) apresentação das premissas gerais; (ii) detalhamento das premissas fundiárias, de acordo com a planta de situação; (iii) exame das condições de zoneamento e dos parâmetros urbanísticos; e (iv) análises de mercado (relacionadas às pesquisas in loco e às bases de dados de venda, como também ao exame da vizinhança). Para cada imóvel, igualmente, fora apresentada ficha cadastral, anúncio das documentações fundiárias, georreferenciamento, planta de situação, relatório fotográfico, zoneamento urbanístico e condições ambientais.

A recomendação da destinação de cada imóvel foi realizada com base nos aspectos acima referidos, a saber, a situação fundiária, na caracterização da ocupação, na legislação e nos parâmetros urbanísticos. Ou seja, a análise do imóvel pela Contratada levou em consideração, sim, diversas variáveis apresentadas pela própria Auditoria nesta oportunidade, quando da definição da expressão 'análise mercadológica'. Apesar de não ter base normativa, **o trabalho apresentado pela Elemental possui lógica referencial que restou justificada em cada um dos produtos elaborados, de acordo com as exigências estabelecidas no Termo de Referência.**

A despeito do entendimento exarado pela Auditoria, os relatórios produzidos pela Elemental possuem em média 5 (cinco) amostras de imóveis, indicando com robustez os valores referenciais de mercado." (Destaques efetuados pela PFM).

Nessa linha, realçou que as questões suscitadas pela Auditoria foram devidamente enfrentadas pela Administração, e que os atos praticados o foram em consonância com as normas legais vigentes, não tendo sido demonstrada a existência de vício gravíssimo, tendo restado, tão somente, impropriedades formais ou inconsistências pontuais, não suficientes para a decretação da irregularidade da execução contratual objeto destes autos.

A Assessoria Jurídica – AJ, consoante Peças n°s 106 e 107, opinou pelo conhecimento do Recurso interposto, por preenchidos os requisitos de admissibilidade, bem como do Recurso *ex officio*, por regimental.

Quanto ao mérito, rechaçando as alegações da PFM, opinou no sentido de que nem todas as falhas detectadas se restringem a lapsos meramente formais, mas sim em descumprimento de cláusulas contratuais, falhas na fiscalização da execução do quanto pactuado, culminando com a entrega e aceitação de produtos sem observância dos requisitos de qualidade, em desalinho com as imposições contratuais.

Na mesma oportunidade, a AJ ainda observou que os responsáveis indicados pela SCE, apesar de terem participado da instrução processual (Peça n° 27, pág. 21), não foram devidamente cientificados da r. Decisão em foco, razão pela qual submeti tal questão ao crivo do Conselheiro Domingos Dissei (Peça n° 112), Relator original do feito, que determinou, por sua vez, que as intimações faltantes fossem realizadas (Peça n° 113).

Devidamente intimados (Peças n°s 114 a 116, 118 a 121), os interessados deixaram transcorrer *in albis* o prazo para interposição de recursos, consoante informado na Peça n° 123.

Em prosseguimento, foi colhida nova manifestação da AJ, que tão somente reiterou seu pronunciamento anterior.

Ouvida a Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM, esta se postou pelo conhecimento dos Apelos e, no mérito, que lhes seja dado provimento integral.

Por fim, a SG, acompanhando a AJ, entendeu, quanto à Decisão recorrida, "que não há porque ser modificada, tendo em vista que os Nobres Conselheiros, apoiados nos pareceres técnicos, muito bem retrataram as reais circunstâncias que ensejaram a irregularidade da execução contratual", manifestando-se, assim, pelo conhecimento dos Apelos, por cumprido os requisitos necessários para tanto, e, no mérito, pelo improvimento de ambos, mantendo-se a decisão da Segunda Câmara, ora guerreada, em sua integralidade.

É o Relatório.

VOTO

Trata-se de Recursos *ex officio* e Ordinário, este interposto pela Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM (Peça nº 100), contra a r. Decisão da Segunda Câmara desta Casa, havida durante a 27ª Sessão Ordinária Não Presencial, a qual segue como Peça nº 92.

As razões de Apelo da Recorrente podem ser assim sintetizadas:

A PFM busca a reforma total do quanto decidido porque, valendo-se dos argumentos expendidos pela Administração, estaria demonstrado que o instrumento em apreço foi cumprido à risca, mediante entrega dos produtos contratados e elaborados em consonância com o pactuado, além de não ter sido constatado nenhum vício gravíssimo, uma vez que as falhas alvitradas foram meramente formais e não se mostraram suficientes para a decretação da irregularidade da execução contratual, ou então que, subsidiariamente, sejam reconhecidos os efeitos jurídicos, financeiros e patrimoniais decorrentes dos atos praticados.

De plano, já ressalto que os argumentos trazidos à colação pelo Órgão Fazendário não se mostraram suficientes para evitar que a Segunda Câmara decidisse pela irregularidade da execução contratual, e, neste momento processual, tampouco merecem acolhida.

Isto porque restou patenteado que as análises promovidas pela SCE revelaram que os produtos foram entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação, não havendo, ao menos nestes autos, dúvidas sobre a não ocorrência do fato, o qual, aliás, serviu para a Decisão unânime da Segunda Câmara, a qual ora se questiona.

Nessa linha, como bem apontado pela SG, quando do exame do apelo,

"... conforme a análise técnica realizada na instrução processual, AUD apresentou apontamentos técnicos e fáticos, ocasião em que concluiu que o termo contratual estava sendo executado em desacordo com as normas legais pertinentes e em desconformidade com as cláusulas estabelecidas no ajuste, devido às impropriedades elencadas em seus relatórios de análise da execução contratual, às peças 27, 51 e 61, elaborados na fase de instrução processual.

Naquela ocasião, restou demonstrado pela Auditoria que os produtos foram entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação, descumprindo as Cláusulas

Segunda e Quinta do ajuste, bem como os itens 3.1 e 3.2 do Termo de Referência, configurando inexecução parcial". (Peça nº 132).

Ficou evidenciado que tal proceder implicou descumprimento da Lei Federal nº 8.666/1993, cujo art. 66 assim dispõe:

"Art. 66 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, respondendo cada uma pela sua inexecução parcial ou total."

Acresça-se que a aceitação de produtos desconformes deu-se em função de ineficiência na fiscalização do Contrato, de responsabilidade da Administração, fato que obstruiu o acolhimento da execução do ajuste.

No tocante ao pedido da PFM visando ao reconhecimento dos efeitos financeiros, jurídicos e patrimoniais decorrentes dos atos praticados, em especial por conta da ausência de prejuízo ao erário, verifica-se que esta questão já foi analisada no r. Julgado em foco, por meio do qual foi rejeitado pelos Nobres Conselheiros, à luz da constatação de inexecução parcial do objeto contratado.

Desta feita, os argumentos alinhavados pela PFM não possuem o condão de alterar qualquer passagem da r. Decisão recorrida, pois em nada inovaram em face das constatações e conclusões alcançadas ao longo do feito, as quais ensejaram o referido julgamento.

Assim, em face do exposto, conheço do Recurso Voluntário interposto, bem como do Apelo de Ofício, posto que preenchidos os requisitos regimentais para tanto.

No mérito, secundando a AJ e a SG, cujas manifestações passam a fazer parte integrante deste voto, nego-lhes provimento, mantendo intacta, portanto a r. Decisão de piso, identificada como Peça nº 92.

Oficie-se, na forma regimental, arquivando-se os autos, a seguir.

É como voto.

TCM, 24 de julho de 2024.

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Vice-Presidente

CM/RB

- Processo - TC/012323/2018
Contratante - São Paulo Parcerias
Contratada - Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda.
Acompanhamento da execução do Contrato 007/2018/SPP
Objeto - Verificar se o contrato, cujo objeto é a contratação de serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município de São Paulo passíveis de alienação ou outra forma de exploração econômica, que otimize o uso e retorno econômico de tais ativos, utilizando-se das estruturas negociais mais adequadas, está sendo executado de acordo com as normas legais pertinentes e em conformidade com as cláusulas estabelecidas no ajuste

27ª Sessão Ordinária Não Presencial – Segunda Câmara

ACOMPANHAMENTO. EXECUÇÃO.
CONTRATO. SP PARCERIAS. Serviços de análise da situação jurídica de imóveis ou de direitos reais relativos aos imóveis de titularidade do Município.
1. Produtos entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e objetivos da contratação. 2. Inexecução parcial do contrato. IRREGULAR. EFEITOS JURÍDICOS E PATRIMONIAIS NÃO ACEITOS. Votação unânime

DECISÃO

Vistos e relatados englobadamente os processos TC/008535/2018 e TC/012323/2018, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

DECIDEM os Conselheiros da Segunda Câmara do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, com base nos pareceres unânimes dos Órgãos Técnicos desta Corte, julgar irregular a execução do Contrato 007/2018/SPP, no valor e período analisados, tendo em vista que os produtos foram entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação.

DECIDEM, à unanimidade, afastar a pretensão subsidiária da Procuradoria da Fazenda Municipal sobre o reconhecimento dos efeitos jurídicos e patrimoniais, considerando a inexecução parcial do contrato por parte da empresa Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda.

DECIDEM, afinal, à unanimidade, determinar, após cumpridas as formalidades legais, o arquivamento dos autos.

Recorrem "ex officio", nos termos do artigo 136, inciso V, combinado com o artigo 137, parágrafo único, do Regimento Interno desta Corte.

Participou do julgamento o Conselheiro EDUARDO TUMA.

São Paulo, 29 de setembro de 2021.

ROBERTO BRAGUIM – Presidente
DOMINGOS DISSEI – Relator

/affo

TC 8.535/2018

TC 12.323/2018

Colenda Câmara

Trata-se do julgamento englobado das Análises do Pregão Eletrônico nº 001/2018 – SPP e do Contrato nº 007/18 – SPP, nos autos do TC 8.535/2018, e do acompanhamento da execução do mencionado ajuste, no TC 12.323/2018, firmado entre a São Paulo Parcerias e a empresa Elemental Desenvolvimento e Concessões Ltda., para análise da situação jurídica de imóveis ou direitos reais relativos a imóveis da titularidade do Município de São Paulo passíveis de alienação ou outra forma de exploração econômica que otimize o uso e retorno econômico de tais ativos, utilizando-se das estruturas negociais mais adequadas.

No Acompanhamento de Edital (TC 02363/2018, cujos autos estão apensados ao TC 8.535/2018), foram identificadas as seguintes irregularidades, inicialmente pela Auditoria:

“4. CONCLUSÃO

O Edital do Pregão Eletrônico nº 001/2018, do tipo menor preço global, possui as seguintes impropriedades que impedem o prosseguimento do certame:

4.1. A pesquisa deve ser refeita com o objetivo de atender ao artigo 4º do Decreto Municipal 44.279/03. Além disso, o valor referencial da licitação está superestimado, devendo ser ampliado o escopo das empresas consultadas para evitar distorções, inclusive na análise da exequibilidade e da aceitabilidade dos preços ofertados – infringência ao princípio da economicidade (item 3.2)

4.2. *A proposta de preços deve ser aberta por fases e etapas, adotando a mesma metodologia em relação à descrição do objeto – infringência ao princípio da transparência. (item 3.3)*

4.3. *Os valores, as condições de pagamento, o regime de execução/forma de fornecimento são cláusulas essenciais do edital e do contrato, e não devem ficar no campo da discricionariedade da Administração e/ou da contratada, devendo ser estabelecidos antes da contratação – infringência ao princípio da transparência e da publicidade, à alínea “b” do inciso XIV do artigo 40 e aos incisos II, III e IV do artigo 55 da Lei Federal nº 8.666/93. (item 3.4)*

4.4. *O edital deve estabelecer de forma clara quais profissionais e registros serão aceitos pela comissão de licitação como comprovação da qualificação técnica – infringência aos princípios da impessoalidade, da publicidade e do julgamento objetivo (item 3.5).*

4.5 *Não há previsão de prazo para que a Administração forneça a listagem completa dos 269 imóveis, o que pode afetar a elaboração do Plano de Trabalho, a elaboração do cronograma, o cumprimento do prazo contratual e o preço contratado (item 3.6)*

Recomendação:

- Juntar aos autos do processo licitatório a última versão do edital, devidamente datada, assinada e rubricada (item 3.1)

Ressaltamos que a sessão de abertura das propostas está prevista para o dia 29.03.18, às 10 horas. [TC nº 2363/2018, Peça 01, pp. 08/09]”

Por sua vez, as últimas conclusões alcançadas pela Especializada, ainda no âmbito do Acompanhamento (TC nº 2363/2018), foram:

“CONCLUSÃO

Com base no edital republicado (fls. 213/216) e na documentação solicitada à São Paulo Parcerias (fls. 217/218) concluímos que os

apontamentos remanescentes foram atendidos, não havendo óbices ao prosseguimento da licitação.”

Também foi feito o Acompanhamento de Execução Contratual (TC 12323/2018), concluindo-se que:

“A contratação deriva de licitação irregular e ter apresentado as seguintes infringências à legislação: Não foi autorizada pela autoridade competente – art. 4º, inciso XXII, da Lei Federal nº 10.520/02 e arts. 43 e 45 do Decreto Municipal nº 44.279/03 (itens 11 e 14.8)”

A Assessoria Jurídica assim se manifestou:

“Ante o exposto, nos termos das considerações acima expendidas, julgo oportuno sugerir as intimações dos responsáveis e da Contratada, assim como a expedição de ofício à São Paulo Parcerias S/A, em atenção ao contraditório e à ampla defesa.

Da mesma maneira, pelo conteúdo da infringência, julgo oportuno sugerir a intimação do Conselho de Administração da São Paulo Parcerias S/A, na pessoa de seu então Presidente, para fins de ciência do presente TC e, sendo o caso, adoção das providências que entender nesse momento cabíveis.

Por sua vez, em juízo de delibação no tocante ao mérito, ora acompanho a Especializada quanto às conclusões relativas às Análises da Licitação e da Contratação, cuja irregularidade daquela repercutiu e, por isto, foi replicada nesta, fruto da aplicação do princípio da acessoriedade, sem prejuízo de posterior análise conclusiva sobre o tema, depois da oitiva da São Paulo Parceria S/A, das intimações dos responsáveis e do Conselho de Administração, por quem os representem.”

Devidamente intimados, juntaram documentação a Contratada, Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda., Sra. Danuza de Freitas Valia (agente responsável indicada no Relatório de Análise de Licitação), Sra. Ana Beatriz Figueiredo de Castro Monteiro (agente responsável indicada no Relatório de Análise de Licitação e da Contratação), que motivaram ao seguinte posicionamento da Auditoria:

“De todo o exposto, reiteramos as conclusões de irregularidade do procedimento licitatório e da contratação.

Consideramos recomendável determinar à SP Parcerias que traga a estes autos a documentação referente à apuração de eventual ocorrência do conflito de interesses apontado no Relatório.”

A Assessoria Jurídica de Controle Externo foi na mesma senda, e opinou pela irregularidade do PE nº 001/2018 e, também, do Contrato nº 007/2018, ressaltando ainda que *“remanesceria de qualquer sorte em aberto a questão relativa à avaliação efetiva do CA acerca do conflito de interesse”*.

A Procuradoria da Fazenda Municipal, ao seu turno, requereu o reconhecimento e aceitação dos efeitos econômicos, elevando ao superior critério da Egrégia Corte a fixação de recomendações relativas a *“questão remanescente do conflito de interesse”*, conforme apontamento feito pelos Órgãos Técnico e Especializado.

A Secretaria Geral, nos termos expendidos pelos órgãos Técnicos desta Corte de Contas, os acompanhou, opinando pela irregularidade do PE nº 001/2018 e, também, do Contrato nº 007/2018, além de afastar a pretensão da Procuradoria da Fazenda Municipal sobre o reconhecimento dos efeitos jurídicos e patrimoniais, na medida em que a Análise e o Acompanhamento possuem naturezas distintas.

No acompanhamento da execução contratual, TC 12.323/2018, a Auditoria manifestou-se pela irregularidade, considerando que *os produtos foram entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação, com descumprimento da Cláusula Segunda e da Cláusula Quinta do ajuste e os itens 3.1 e 3.2 do Termo de Referência, configurando inexecução parcial.*

Fez ainda as ressalvas de que a Origem deveria esclarecer se havia a autorização por parte da SP Parcerias ou se a subcontratação realizada havia sido irregular. Alertou, ainda, que a Prefeitura adotasse providências para subsidiar sua decisão quanto à destinação de seus imóveis.

Foram intimados, inicialmente, a SP Parcerias e os responsáveis. O Sr. Nelson Luis Nouvel Alessio alegou que havia deixado o cargo que ocupava na São Paulo Parcerias em 10 de janeiro de 2019, razão pela qual não tinha como

prestar esclarecimentos acerca de fatos posteriores à referida data, quando o contrato ainda estava em execução.

A SP Parcerias esclareceu que a adjudicação seguiu os termos do edital do Pregão, que a homologação, por sua vez, ocorreu pelo ordenador de despesa, via sistema Comprasnet. Ressaltou que a adjudicação e a homologação não obrigavam a SPP à contratação do objeto licitado, e que a contratação foi submetida ao Conselho Administrativo da Companhia, que anuiu pela aquisição, conforme presente na Ata da 1042ª Reunião do Conselho.

Alegou que a escolha dos imóveis para compor a análise da Contratada foi realizada à época da celebração do Termo de Contrato nº 2004/2018-SMDP, ou seja, bem antes da formalização do contrato com a Elemental.

Quanto à subcontratação, entendeu como regular, tendo sido formalizada em consonância com o previsto no Edital do Pregão Eletrônico n.2001.1/2018-SPP, esclarecendo que a anuência referida foi realizada formalmente pelo gestor do Contrato, permitindo que o escritório de advocacia assessorasse a Elemental nas questões jurídicas relacionadas ao Termo.

Ainda, que a Contratada cumpriu o disposto no item 3.1. "b" do Termo de Referência ao obter matrículas, transcrições e demais registros de títulos e documentos junto aos Cartórios de Registros de Imóveis competentes pelos respectivos imóveis.

Esclareceu que a recomendação de destinação de cada imóvel pela Contratada seria apenas uma sugestão, sendo que, em última análise, a destinação de cada um dos imóveis seria decisão discricionária da Administração Pública. Apontou que, pelo Termo de Referência, seria possível extrair que a Contratada não tinha a obrigação de recomendar de forma exaustiva todos os usos alternativos para utilização dos imóveis, mas sim recomendar a opção mais vantajosa para sua destinação.

Acrescentou que a minuta padrão nada mais seria que uma prévia do que seria formalizado, constante de diretrizes e arranjos possíveis de serem utilizados na futura arquitetura do projeto.

A senhora Ana Beatriz Figueiredo de Castro Monteiro alegou que havia deixado a presidência da SP Parcerias em outubro de 2018, não tendo como

justificar fatos após esta data. Quanto aos anteriores, apenas ratificou o alegado pela SP Parcerias.

A Auditoria, após análise das defesas, entendeu por ratificar suas conclusões iniciais, motivo que ensejou nova intimação da SP Parcerias.

A SP Parcerias, em nova manifestação, ratificou o entendimento que o planejamento da execução dos serviços não foi por ela realizado, enquanto parte contratante, dado que as diretrizes da execução destes, como também os imóveis que seriam objeto de análise, foram pré-definidos pela antiga Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias, no contexto do Termo de Contrato n° 004/2018-SMDP.

Afirmou que não houve negligência da SP Parcerias na relação com a contratada e que a simples alteração da relação de imóveis não representa falta de planejamento. Lembrou que a qualificação técnica exigida na licitação realçou a parcela de maior relevância, ou seja, a estruturação de instrumento de mercado de capitais lastreado em ativos imobiliários.

Alegou que a contratada realizou a análise mercadológica citada pela Auditoria porque os elementos como vocação, características e condições dos imóveis foram expressos nos produtos, e que a recomendação de destinação de cada imóvel foi realizada com base nos aspectos de situação fundiária, legislação e parâmetros urbanísticos.

A Auditoria ratificou sua conclusão anterior, alertando que a Prefeitura deveria adotar providências para subsidiar sua decisão quanto à destinação de seus imóveis. Esclareceu ainda que os apontamentos feitos foram fundamentados em constatações objetivas de fatos efetivamente ocorridos e comprovados nos autos, e que suas conclusões foram formuladas quanto à conformidade ou desconformidade destes fatos com os critérios legais e com o interesse público.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo, inicialmente, opinou pela necessidade intimar a Contratada, em respeito aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Quanto ao mérito, acompanhou a Auditoria pela irregularidade.

Os autos foram encaminhados à Procuradoria da Fazenda Municipal. Acolhendo o pedido da Procuradoria, foi determinada nova intimação da contratada, que, após ser devidamente intimada, restou-se inerte.

A Procuradoria, quanto ao mérito, requereu a regularidade da execução contratual ou, ao menos, a aceitação dos efeitos financeiros produzidos.

Nesse momento, foram juntados aos autos novos esclarecimentos da contratada, destacando que os produtos entregues estavam de acordo com o contratado.

A Secretaria Geral acompanhou a Auditoria pela irregularidade da execução contratual, entendendo que caberia ao Pleno manifestação sobre eventual aceitação de efeitos financeiros, conforme pedido subsidiário da Procuradoria da Fazenda.

Encaminhados os autos novamente à Procuradoria da Fazenda, ela apenas ratificou sua manifestação anterior.

É o relatório.

VOTO

1. Nos autos do TC 8.535/2018, a Auditoria elaborou o Relatório de Análise de Licitação e de Contratação contendo apontamentos de irregularidades que restaram mantidos mesmo após análise das defesas oferecidas na fase de instrução processual, que foram corroboradas pela Assessoria Jurídica de Controle Externo e pela Secretaria Geral.

2. Com amparo em tais constatações, que integro ao presente voto, julgo irregulares o Pregão Eletrônico nº 001/2018– SPP e o Contrato nº 007/18-SPP.

3. No TC 12.323/2018, no decorrer da instrução processual da execução contratual, mesmo após inúmeras manifestações, os órgãos técnicos ratificaram o entendimento pela irregularidade da execução em razão dos

produtos terem sido entregues em desconformidade com os requisitos de qualidade e com os objetivos da contratação.

4. Restou evidente a inexecução parcial do contrato por parte da empresa Elemental Desenvolvimento Imobiliário e Concessões Ltda., levando a uma única possibilidade de julgamento, pela irregularidade, afastando, igualmente, a pretensão subsidiária da Procuradoria da Fazenda Municipal sobre o reconhecimento dos efeitos jurídicos e patrimoniais.

5. Assim, diante o exposto, e acompanhando os pareceres unânimes dos órgãos técnicos do Tribunal, julgo irregular a execução do contrato, no valor e período analisado.

Cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

É como voto.

Assinado de forma
digital por DOMINGOS
ODONE
DISSEI:81822650887

DOMINGOS DISSEI
Conselheiro TCMSP