ACO-UTR-965/2024

Processo	-	TC/012557/2020 (Tramitam em conjunto os processos TC/011046/2020 e TC/012557/2020)
Interessada	-	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Objeto	-	Auditoria Extraplano – Verificar a regularidade da decisão que classificou o empreendimento situado na Rua Almirante Marques Leão s/nº na Bela Vista, no Programa Aprova Rápido, bem como os demais procedimentos relativos à aprovação de empreendimentos

52ª Sessão Ordinária Não Presencial

AUDITORIA EXTRAPLANO. SMUL. Verificar a regularidade da decisão que classificou o empreendimento situado na Rua Almirante Marques Leão s/nº, bem como os demais procedimentos relativos à aprovação de empreendimentos. Programa Aprova Rápido. 1. A obtenção de alvará de execução para o início de uma obra está condicionada à contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada. Res. CEUSO 131/2018. CONHECIDA. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados englobadamente os processos TC/011046/2020 e TC/012557/2020, dos quais é Relator o Conselheiro EDUARDO TUMA.

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 auditoria extraplano, para fins de registro, uma vez que atendeu o escopo de averiguar os procedimentos adotados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL para a classificação do empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda. no sistema Aprova Rápido, bem como verificou a regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar a expedição de cópia deste Acórdão à SMUL, à SMC/CONPRESP e aos responsáveis indicados neste processo (peça 13 – p. 15 – item 3.4), arquivando-se os autos após o cumprimento das formalidades legais.

Participaram do julgamento os Conselheiros RICARDO TORRES – Revisor, DOMINGOS DISSEI e JOÃO ANTONIO.

São Paulo, 20 de março 2024.

ROBERTO BRAGUIM – Vice-Presidente no exercício da Presidência
EDUARDO TUMA – Relator

/lsr

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA
Data: 19/07/2024 11:46:51 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM
Data: 19/07/2024 16:52:47 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

52ª SESSÃO ORDINÁRIA NÃO PRESENCIAL DO TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Itens 19 e 20 - Pleno

TC Nº 11046/2020 - Representação
Objeto: Representação em face da decisão que classificou empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda., no sistema Aprova Rápido
TC Nº 12557/2020 - Auditoria
Objeto: Alvarás e/ou Licenças - Verificar a regularidade da decisão que classificou empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda. no sistema Aprova Rápido, bem como verificar a regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento.
Interessados: Secretaria Municipal de Licenciamento
Relator: Conselheiro Eduardo Tuma
Competência: Pleno

RELATÓRIO

Cuidam os TCs 11.046/2020 e 12.557/2020 de matéria atinente à regularidade dos procedimentos de classificação de empreendimento imobiliário apresentado para licenciamento pela Construtora Canopus São Paulo Ltda., no programa "Aprova Rápido", e acompanhamento do respectivo processo no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

TC 11.046/2020

Trata-se de **Representação** proposta pelo Vereador **Antonio Donato Madormo**, em face da decisão que classificou o empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda., localizado na Rua Almirante Marques de Leão s/nº - Bela Vista, no sistema "Aprova Rápido", Programa instituído pelo Decreto Municipal nº 58.028/17 e alterado pelos Decretos nºs 58.955/19 e 59.455/20.

O Representante (peças 2/9) alega a complexidade do citado empreendimento, como óbice para ser incluído em procedimento especial, de rápida apreciação, motivo pelo qual requer que este Tribunal de Contas instaure procedimento de fiscalização e acompanhamento do correspondente processo administrativo, com o objetivo de obter a nulidade da decisão que assim deliberou e o consequente direcionamento do projeto da Construtora à via ordinária da Prefeitura, com oitiva e análise de todos os órgãos competentes.

Ao analisar a matéria, a **Subsecretaria de Controle Externo** (Peça 17 - 05/10/2020) sintetizou em itens os argumentos apresentados na peça inicial:

"1. O empreendimento a ser construído é confrontado com área íngreme do Condomínio Praça dos Franceses e que, segundo o autor, há risco de deslizamento, em face da fluidez de nascentes aí existentes, e risco de prejuízo às servidões que atendem ao prédio lindeiro já existente.
2. Entende que, desta forma, a decisão que aprovou o alvará de construção é ilegal e irrazoável, acrescentando, ainda, a informação de que se trata de área tombada.
3. Informa que, pelos motivos expostos, foi pleiteado no GRAPROEM (Grupo Intersecretarial de Análise de Projetos Específicos no Município) a revogação do licenciamento e a realização de outro pelas vias ordinárias, de modo a ficarem evidenciadas as irregularidades do projeto, sendo denegado tal pedido.
4. A Sessão de aprovação do alvará ocorreu em 27/05/2020. Na reunião que se concedeu o alvará, no âmbito do GRAPROEM, foi concedida a participação de um urbanista do Condomínio Praça dos Franceses, que elencou uma série de irregularidades, a seguir:

a) Enquanto a legislação restringe a ocupação de encostas com declividade máxima de 30%, o projeto apresenta declividades de até 80%. As técnicas de viabilização para o atingimento dessa meta podem trazer sérias consequências, sobretudo pela questão do imóvel vizinho que possui sete torres e três mil moradores.

b) Informa que houve reunião do CONPRESP, realizada no dia 06 de agosto de 2018, que retirou parte da classificação do tombamento, sem justificativas técnicas.

c) A Resolução 22/CONPRESP/2002 prevê o seguinte: "[...] as encostas e muros de arrimo existentes na Rua Almirante Marques Leão são tombadas e classificadas como área de preservação integral".

d) O projeto apresentado não trouxe elementos técnicos de estabilização da encosta e dos impactos sobre a estrutura.

e) Há necessidade de preservação das nascentes do local.

f) Não se observaram as restrições impostas pela Matrícula 69.720 do 4.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cujo teor prevê servidões de uso exclusivo do Condomínio Praça dos Franceses.

5. Após terem sido denegadas todas as alegações supra mencionadas, o autor teve acesso à Ata da Reunião, informando que o processo foi suspenso e que o CONPRESP encaminhou solicitação de informações aos órgãos competentes.
6. Informa que não constam da Ata as informações de relevância técnica acerca do caráter precário do projeto apresentado.
7. Em consulta ao Processo Eletrônico SEI nº 6066.2020/0001768-5, alega que se manteve o rito sumário previsto no Programa Aprova Rápido.
8. Por fim, requer que seja realizado procedimento de fiscalização e acompanhamento do processo em referência, transformando-se o rito de licenciamento em ordinário, com a consequente anulação do processo sob a via do Aprova Rápido."

A Especializada observou que, a despeito de preencher os requisitos regimentais de admissibilidade previstos no art. 55, incisos I e II, a Representação atendeu parcialmente ao disposto no inciso III, ao requerer a instauração de procedimento fiscalizatório para apurar as alegações de ilegalidades, embora apresente elementos parciais comprobatórios. Dessa forma, a Auditoria concluiu:

"Ante o exposto, considerando a verossimilhança das alegações fáticas e parcialmente demonstradas, sugere-se, a realização de procedimento de fiscalização, na modalidade Auditoria Extraplano, atendendo o requerido pelo Nobre Edil, bem como se sugere avaliar a aplicação do Artigo 196 do Regimento Interno, diante da gravidade dos fatos, que podem trazer vários danos aos munícipes e ao Erário, e de suas eventuais repercussões. Tais circunstâncias nos impedem, neste momento, de opinar sobre a procedência ou improcedência das irregularidades ora arroladas.

Caso tais sugestões sejam acolhidas por Vossa Excelência, sugere-se, ainda, o sobrestamento do presente feito até a conclusão da Auditoria Extraplano."

Ato contínuo, o Relator determinou à Subsecretaria de Controle Externo a instauração de procedimento de fiscalização, na modalidade Auditoria Extraplano, em autos próprios, o que se realizou em sede do TC 12.557/2020.

A **Assessoria Jurídica de Controle Externo** (peças 21/22) analisou a documentação contida nos autos e, considerando os documentos juntados e a instauração de procedimento fiscalizatório nos termos em que pleiteados na peça inaugural, entendeu atendidos os pressupostos de admissibilidade da Representação.

A Secretaria Municipal de Cultura e a Secretaria Municipal de Licenciamento, oficiadas a manifestarem-se sobre o teor da Representação e dos pareceres dos Órgãos Técnicos (peças 23 e 30), neste momento somente a SMUL respondeu e encaminhou a documentação juntada na peça 36.

Realizada a reunião dos TCs 11.046/2020 e 12.557/2020, devido à conexão de matéria entre si, os feitos passaram a ter tramitação conjunta e, em 02/12/2020, o Plenário "determinou o encaminhamento de ofício à Origem para que se abstenha de emitir despacho decisório acerca do alvará de aprovação do empreendimento, até que sejam corrigidas todas as irregularidades apontadas no Relatório de Auditoria Extraplano" (peças 38 e 41).

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento apresentou as justificativas de peça 43 e a Secretaria Municipal de Cultura, com "escusas pelo lapso no tempo de resposta" ao ofício de peça 24, encaminhou suas informações esclarecendo ter havido erro material ao classificar o imóvel em questão como tombado pela Resolução nº 02/CONPRESP/2002, já corrigido por não se tratar de tombamento e sim de lote em área envoltória, conforme estabelecido no art. 2º da citada resolução (peça 47).

A **Subsecretaria de Controle Externo** (peça 51), ressaltou que o pedido do Representante, relativo à instauração de procedimento específico de fiscalização, foi atendido e, com base na documentação acrescida e nos subsídios obtidos na Auditoria Extraplano, ao final de sua análise, concluiu:

"3.1. Considera-se a Representação procedente quanto à indevida submissão e permanência do pedido de licenciamento no rito do Aprova Rápido após a citada reunião do GRAPROEM (itens 2, 3, 4, 5, 6 e 7, fls. 1/3)

3.2. Considera-se a Representação improcedente em relação aos supostos indícios de presença de nascentes, o que foi refutado por informações técnicas produzidas pela GeoSampa e pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (itens 1 e 4, fls. 1 e 2, respectivamente).

3.3. Quanto às alegações acerca dos procedimentos de responsabilidade do CONPRESP, notadamente a Resolução 22/CONPRESP/2002, sugere-se, por oportuno, a notificação de SMC/CONPRESP acerca dos apontamentos que impugnaram a alteração realizada no referido normativo (itens 2, 4 e 5, fls. 1/2).

3.4. Quanto à segurança da implantação do empreendimento ora analisado, bem como dos imóveis vizinhos, até que se comprovem nos autos o atendimento das providências de segurança determinadas pela SEL e pelo GRAPROEM acerca da construção e de seu entorno, não será possível concluir pela viabilidade do licenciamento (itens 1 e 4, fls. 1 e 2, respectivamente)."

A Área Jurídica (peças 55/56) reportou-se a elementos contidos na Auditoria Extraplano (TC 12.557/2020) e entendeu ter havido a perda de objeto da Representação em

apreço, “tendo em vista a mudança do procedimento Aprova Rápido para a via ordinária no empreendimento questionado, bem como o atendimento da instauração de procedimento específico de fiscalização por meio da Auditoria Extraplano que tramita em conjunto com o presente e na qual seguirão em análise os apontamentos remanescentes consignados no Relatório Conclusivo de Auditoria”.

Em acréscimo, o Assessor Subchefe propôs, em razão do momento processual, fossem oficiadas “as Secretarias Municipais de Licenciamento e de Cultura (CONPRESP), bem como a interessada, Construtora Canopus São Paulo Ltda.”, para apresentação de defesa, as quais, devidamente oficiadas/intimadas, apresentaram as respostas contidas nas peças 68/70, 71 e 81, oportunidade em que se informa sobre a transferência de apreciação do empreendimento para o processamento ordinário e não mais pelo sistema ‘Aprova Rápido’, alteração essa pleiteada pela empresa interessada, que requer o arquivamento do feito em decorrência da perda do objeto da Representação.

A Auditoria (peças 80 e 88 – 23/02/2022) ao analisar a documentação acrescida, em síntese concluiu:

1 – não caber razão à Construtora ao pretender o reconhecimento da perda de objeto desta Representação e a consequente extinção do processo sem apreciação do mérito, considerando que no Relatório de Auditoria Extraplano, autuada no TC 12.557/2020:

1.1 - restou destacada a irregularidade encontrada na classificação equivocada do empreendimento no Programa “Aprova Rápido”, tanto que a própria Requerente solicitou alteração para o rito ordinário;

1.2 - o escopo da Auditoria “não se limitou somente a essa primeira meta, mas sim, a de também “[...] verificar a regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento”;

1.3 – “muitas outras questões foram destacadas no relatório de Auditoria Extraplano (peça 13 do e-TCM nº 012557/2020), que denunciou irregularidades passíveis de esclarecimentos no desenrolar do processo de aprovação para obtenção do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, que tramita, doravante, pelo rito ordinário”;

1.4 – “a AJCE também emitiu seu parecer nos mesmos moldes desta Auditoria ... (fls. 10/11 da peça 77 do e-TCM 012557/2020)”

2 – “Em face do exposto e na ausência de maiores informações específicas ao caso como visto acima, remanescem:

2.1 - (...) as irregularidades denunciadas na Representação (...) envolvendo o pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova pela interessada, Construtora Canopus São Paulo Ltda., atualmente, em andamento processual pelo rito “ordinário” (processo SEI nº 6066.2020/0001768-5), até que restem finalizadas as análises competentes por cada um dos órgãos de licenciamento envolvidos.

2.2 – (...) as irregularidades que dizem respeito à segurança da implantação do empreendimento ora analisado, bem como dos imóveis vizinhos, até que se comprovem nos autos o atendimento das providências de segurança determinadas pela SEL (atual SMUL) e pelo GRAPROEM acerca da construção e de seu entorno (fl. 4 da peça 51 – subitem 3.4.).”

3 – “Portanto, ratificam-se e reiteram-se as conclusões precedentes alcançadas por esta Auditoria, à peça 95 do e-TCM nº 012557/2020 (subitem 2.2.), assim como, à peça 80

do presente (subitem 2.1.), no sentido de que é descabida a solicitação da Origem [Secretaria Municipal de Cultura – peça 81] para o arquivamento da Representação por perda do objeto, com vias à extinção do presente processo."

A Assessoria Jurídica de Controle Externo (peça 90 – 16/03/2022) observou que o pedido de arquivamento do feito, contido na manifestação da Secretaria Municipal de Cultura (peça 81), tem por base o parecer da AJCE de peça 55, o qual reiterou e explicitou em sede da Auditoria Extraplano (TC 12557/2020 – peça 77) ali opinando pelo não arquivamento especificamente em relação àquele procedimento fiscalizatório, o qual deve prosseguir por abarcar apontamentos de irregularidades apuradas a partir dos elementos trazidos nesta Representação.

Por entender não haver vinculação de objeto entre os dois referidos processos, manteve seu entendimento quanto à perda do objeto desta Representação, conforme razões contidas na Peça 55 e reiteradas na presente manifestação.

A seu turno, o Assessor Subchefe (peça 91) endossou em parte o posicionamento da Assessora preopinante, "por considerar que não se trata, exatamente, de perda de objeto, pois a presente representação deu origem à auditoria extraplano e contém elementos que embasaram, ao menos inicialmente, a sua instrução", motivo pelo qual ambos os processos devem prosseguir e ter solução conjunta.

A **Procuradoria da Fazenda Municipal** (peça 94) reportando-se à defesa oferecida pela Origem – SMC (peça 81) e ao parecer da Assessora Jurídica encartado na peça 55, requereu o arquivamento da Representação, em face da ulterior perda de seu objeto.

Ao pronunciar-se, a **Secretaria Geral** (peças 98/99) entendeu pela perda do objeto da presente Representação em relação ao seu pedido, devido à posterior conversão do procedimento Aprova Rápido para a via ordinária do empreendimento questionado, bem como o atendimento da instauração de procedimento específico de fiscalização, formalizado na Auditoria Extraplano.

Quanto à análise dos apontamentos remanescentes no Relatório Conclusivo de Auditoria, quais sejam, os itens 3.3. e 3.4. da sua conclusão (Peça 51), opinou seja realizada em sede da Auditoria Extraplano, que tramita em conjunto com a presente Representação.

É o Relatório do TC 11.046/2020.

TC 12.557/2020

Trata-se de Auditoria Extraplano instaurada em decorrência do requerido na Representação objeto do TC 10.046/2020, com a finalidade de verificar a regularidade da decisão que classificou empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda. no sistema 'Aprova Rápido', bem como dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento.

O Relatório elaborado pela Subsecretaria de Controle Externo (peça 13 – 16/11/2020) analisou os questionamentos levantados na supracitada Representação, sob os aspectos do tombamento das encostas e muros de arrimos e da utilização do programa de aprovação célere, além de outros procedimentos adotados pela Secretaria Municipal de

Licenciamento – SEL (atual SMUL) e ao final identificou as irregularidades encontradas, excetuando-se o item 4.5, quais sejam:

> *"4.1. O procedimento constante do Processo Eletrônico SEI n.º 6066.2020/0001768-5 infringiu ao disposto no artigo 1.º, § 2.º, bem como ao disposto no artigo 11, § 2º e § 3º, ambos do Decreto Municipal n.º 58.955/19. Assim, a Decisão Interlocutória 082/ASSEC/2020, publicada no DOC 26 de março de 2020, é anulável, devendo ser operada a conversão do "Aprova Rápido" em rito ordinário (subitem 3.3.6.).*
> *4.2. A exigência pela CEUSO de cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis, denota que foram adotados procedimentos de prevenção quanto às interfaces relacionadas à vizinhança das obras (subitem 3.3.2.).*
> *4.3. O esgotamento do prazo para a manifestação do interessado, com relação às questões relativas à declividade do terreno, às servidões existentes no terreno e às demais pendências técnicas elencadas no comunique-se publicado em 21.08.2020 evidencia que o pedido da aprovação na modalidade "Aprova Rápido" já deveria ter sido indeferido, conforme os § 2º e § 3º, ambos do Art. 11 do Decreto Municipal n.º 58.955/19 (subitens 3.3.2., 3.3.3. e 3.3.4.).*
> *4.4. A reclassificação do tombamento é ilegal, infringindo o disposto no artigo 15 da Lei Municipal n.º 10.032/85 (subitem 3.2.).*
> *4.5. Considerando os documentos anexados ao Processo SEI nº 6066.2020/0001972-6 pela SVMA, bem como consulta realizada por esta equipe técnica ao GeoSampa, não foram encontrados indícios de nascentes no local. Assim, considerando que a Representação não trouxe documentos comprobatórios do alegado, não se vislumbram irregularidades quanto a esse requisito (subitem 3.3.5.).*
> *4.6. Sugere-se, a critério e deliberação superior, a avaliação da aplicação do artigo 196 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas para o caso sub examine (subitem 3.3.6.)."*

Na sequência, os órgãos públicos responsáveis e os agentes públicos foram oficiados para fins de ciência quanto à necessidade de suspensão do processo administrativo que trata do empreendimento em comento, sustação essa substituída pela abstenção de emitir despacho decisório acerca do alvará de aprovação do empreendimento, até que fossem corrigidas todas as irregularidades apontadas no Relatório de Auditoria Extraplano, conforme deliberado pelo Plenário em 02/12/2020 (peças 15 e 37).

Uma vez determinada a reunião do presente feito com o TC 11.046/2020, devido à conexão entre ambos os processos, apresentaram resposta a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL - peça 43), o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP (peças 44 a 46), a Construtora Canopus São Paulo Ltda. (peças 47 a 54) e o Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (peça 42), enquanto o Sr. Cesar Angel Boffa de Azevedo deixou transcorrer 'in albis' o prazo para manifestação (peça 55).

A Subsecretaria de Controle Externo, por sua Coordenadoria VII, analisou a documentação acrescida aos autos e sobre cada item assim considerou:

4.1 (2.1). Da análise quanto à utilização do procedimento "Aprova Rápido"

Embora a Secretaria Municipal de Licenciamento tenha aduzido não haver as apontadas infringências, AUD entendeu que a proposta da empresa, "ao deixar de indicar as condições de declividade do terreno, que levariam ao prolongamento do processo de aprovação, exigindo manifestação técnica específica de órgãos que participariam apenas na reunião integrada do GRAPROEM, isso implica razão legal para adoção do rito ordinário, nos

termos do §2º do art. 1º do Decreto Municipal nº 58.955/2019. **Desse modo, reitera-se o apontamento.**"

4.2 (2.2). Segurança da implantação do empreendimento e dos imóveis vizinhos)

Sobre a exigência de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, a SMUL informou terem sido adotadas as medidas acauteladoras que o caso demanda, sendo vedada a emissão de alvará de execução sem a apresentação da referida documentação.

Entretanto, AUD entendeu necessária a comprovação dessas providências de segurança acerca da construção e de seu entorno, como condição para a própria SMUL considerar o licenciamento viável. Desse modo, **retificou a conclusão do subitem 4.2**. do Relatório de Auditoria Extraplano (peça 13) para fazer constar que "[...] até que se comprovem nos autos o atendimento dessas providências de segurança acerca da construção e de seu entorno, não será possível concluir pela viabilidade do licenciamento".

4.3 (2.3) . Extrapolação do prazo do "comunique-se", publicado em 21.08.2020

A despeito de a SMUL justificar que a extrapolação do prazo não deve ser considerada no período em que os prazos administrativos foram suspensos por determinação de normas municipais publicadas o período de pandemia, AUD entendeu que durante o período em que o procedimento esteve no âmbito do Aprova Rápida, de modo impróprio, não seria aplicável a suspensão de prazos, mas somente a partir de sua remessa para a via ordinária.

4.4 (2.4) Da análise do tombamento das encostas e muros de arrimos

A SMUL esclarece que qualquer questionamento deve ser dirigido ao SMC/COMPRESP, órgão colegiado que emitiu a decisão discutida, a qual se refere a outro empreendimento, objeto do em sede do PROCESSO: 2017-0.161.106-2 – Sérgio Tadeu Tavares Hilário, quando foi constatado e corrigido o erro de informação no CIT, por não se tratar de imóvel tombado, tampouco caracterizado como encosta e/ou com muros protegidos, sendo apenas terreno como área envoltória de bem tombado.

AUD entendeu que os esclarecimentos prestados tanto por SMUL quanto por SMC/COMPRESP não afastam a ilegalidade da alteração da Resolução nº 22/CONPRESP/2002, em reunião do CONPRESP (reclassificação do nível de proteção de imóvel pertencente ao perímetro protegido pelo art. 1º, IV da Resolução – NP1) sem amparo na Lei Municipal nº 10.032/85.

4.5 (2.5) Dos indícios de existência de nascentes

De acordo com a SMUL a Secretaria do Verde e Meio Ambiente manifestou-se no sentido de que não foram encontrados indícios de nascentes no local e AUD reiterou seu entendimento de não se verificarem irregularidades quanto a essa questão.

4.6 (2.6) Da avaliação sobre a suspensão cautelar do licenciamento

A Coordenadoria II reiterou sua sugestão de aplicação do art. 196 do Regimento Interno deste Tribunal, a critério superior, com o intuito de suspensão do licenciamento do empreendimento.

Ao final, a Especializada consignou suas conclusões:

"Diante de todo o exposto, reitera-se o apontamento do subitem 4.1. do Relatório de Auditoria Extraplano (peça 13, fl. 15), analisado no subitem 2.1..

Retifica-se a conclusão do subitem 4.2. do Relatório de Auditoria Extraplano (peça 13, fl. 15) para fazer constar que "[...] até que se comprovem nos autos o atendimento dessas providências de

segurança acerca da construção e de seu entorno, não será possível concluir pela viabilidade do licenciamento".

Além disso, retifica-se o apontamento do subitem 4.3. do Relatório da Auditoria Extraplano (peça 13, fl. 15), analisado no subitem 2.3., para fazer constar que "[...] O procedimento ser remetido à via ordinária é medida que se impõe de pleno direito em virtude da legislação de regência. A partir disso, é que incidiriam as suspensões de prazo determinadas pelos decretos da pandemia.".

Reitera-se a conclusão pela ilegalidade da alteração da Resolução 22/CONPRESP/2002 em reunião do CONPRESP (reclassificação do nível de proteção de imóvel pertencente ao perímetro protegido pelo art. 1º, IV da Resolução – NP1) sem amparo na Lei Municipal 10.032/85, apontada no subitem 4.4. do Relatório de Auditoria Extraplano (peça 13, fl. 15), analisado no subitem 2.4..

Por fim, reiteram-se as conclusões dos subitens 4.5. e 4.6. do Relatório de Auditoria Extraplano, analisados nos subitens 2.5. e 2.6. acima."

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL encaminhou documentação complementar no tocante ao item 4.4 (peças 60/62) e a Construtora apresentou pedido de arquivamento deste feito, em razão da perda de objeto devido à alteração de trâmite do processo SEI 6066.2020/0001768-5 da via "Aprova Rápido" para a via "ordinária", sem prejuízo dos atos já realizados.

Juntou, ainda, cópia da sentença denegatória, proferida em sede do Mandado de Segurança impetrado pelo Conjunto Residencial Praça dos Franceses contra ato do Presidente do Grupo Intersecretarial de Análise de Projetos Específicos do Município de São Paulo – GRAPROEM e a Construtora Canopus São Paulo Ltda. (Processo nº 1035059-72.2020.8.26.0053 - 16ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo) (peças 68/71).

A **Assessoria Jurídica de Controle Externo** (peças 77/78 – 01/06/2021) entendeu que a mudança da classificação do empreendimento para o sistema ordinário de aprovação, acarretou a superação do apontamento objeto do item **4.1,** atinente à tramitação inicial pela via 'Aprova Rápido'.

Por conseguinte, tornou-se prejudicada a análise dos apontamentos relacionados aos itens **4.3** (esgotamento do prazo para a manifestação do interessado, em sede do 'Aprova Rápido') e **4.6** (sugestão de aplicar-se o art. 196 do RITCMSP para suspender o licenciamento na via imprópria).

Quanto ao item **4.5**, encontra-se superado, de acordo com a análise da Auditoria, ao frisar a inexistência de indícios de nascentes d'água no terreno em tela, cabendo, entretanto, uma posição expressa da Especializada nesse sentido.

Sobre a alegada reclassificação do tombamento ser ilegal (item **4.4**), sugeriu nova manifestação da Auditoria, tendo em vista os documentos complementares de peças 60 a 62, apresentados pela SMUL.

Por fim, com relação ao **4.2** (providências de segurança acerca da construção e de seu entorno) observou que será superado quando comprovadas tais providências.

Quanto ao pedido de reconhecimento de perda de objeto apresentado pela Construtora, observou ser impertinente por abranger a Auditoria também a "verificação da regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento", remanescendo assim os já citados apontamentos veiculados nos itens 4.2. 4.4., 4.5."

Para manifestação a respeito do parecer jurídico supra e ciência dos documentos supervenientes juntados aos autos, foram oficiadas a Secretaria Municipal de Urbanismo e

Licenciamento, a Secretaria Municipal de Cultura e a Construtora Canopus São Paulo Ltda. No entanto, somente a SMUL respondeu (peças 83, 93 e 96/97).

Sobre as observações da AJCE e a documentação acrescida, a **Subsecretaria de Controle Externo** (peças 95 e 109 – 18/02/2022), analisou as argumentações apresentadas pela SMUL e pela SMC/DPH/Núcleo de Identificação e Tombamento a respeito da pertinência da correção realizada de modo a justificar não haver a irregularidade apontada no item 4.4, uma vez que o imóvel, erroneamente registrado como tombado, não está relacionado no Anexo 1 da Resolução 22/CONPRESP/2002 e nem caracterizado como encosta e/ou possui muros protegidos, nos termos do item IV do seu Artigo 1º.

Em conclusão, a Especializada discordou das justificativas e, consequentemente, da ocorrência de erro material, por entender estar expresso no inciso IV da Resolução CONPRESP n.º 22/2002, serem indissociáveis e incorporados aos elementos tombados "todas as 'Encostas e Muros de Arrimo', conforme consta desse tombamento e de caráter específico ao imóvel em análise, de sorte a propiciar proteção à ocupação existente em seu entorno, diante dos gravames existentes, quer sejam eles de natureza geológica e topográfica, devido à grande declividade existente no terreno, da possível existência de nascentes de água, de servidões permanentes nele gravadas, etc."

No tocante ao arquivamento do processo requerido pela Construtora e endossado pela SMC, com base na alteração do trâmite do procedimento para a via ordinária, manifestou-se por sua impossibilidade em razão de a presente Auditoria Extraplano não se limitar ao exame do cabimento da classificação do projeto no sistema 'Aprova Rápido', mas também visa "verificar a regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento".

E ao final ratificou e reiterou na totalidade suas conclusões anteriores, nos seguintes termos:

> 1 - *"a conclusão expressa no subitem 4.4. do Relatório de Auditoria Extraplano (fl. 15 da peça 13), pela ilegalidade da alteração da Resolução 22/CONPRESP/2002 em reunião do CONPRESP (reclassificação do nível de proteção de imóvel pertencente ao perímetro protegido pelo art. 1º, IV da Resolução – NP1) sem amparo na Lei Municipal nº 10.032/85, ou seja, vale a máxima de que "[...] A reclassificação do tombamento é ilegal*".
> 2 - "*os demais apontamentos expressos nos subitens 4.2., 4.3., 4.5. e 4.6., consubstanciados nas conclusões iniciais (fls. 15/16 da peça 13), somadas às respectivas ressalvas destacadas na conclusão da manifestação precedente (fls. 7/8 da peça 59)*."

Em nova manifestação, a **Assessoria Jurídica de Controle Externo** (peças 111/112) ratificou seu entendimento anterior no sentido de estarem prejudicados os apontamentos **4.1, 4.3 e 4.6**, em decorrência da solução relativa à conversão do rito para a via ordinária.

Quanto ao item **4.5,** ressaltou tratar-se de "mera constatação, não se consubstanciando como infringência, uma vez que 'não foram encontrados indícios de nascentes no local", além da falta de comprovação dessa alegação", na Representação objeto do TC 11.046/2020.

A respeito dos itens 4.2 e 4.4, acompanhou a Especializada pelas seguintes razões:

Item 4.2 - pela manutenção (...), com a ressalva da retificação feita por AUD em sua penúltima análise, à Peça 59, qual seja, "até que se comprovem nos autos o atendimento dessas providências de segurança acerca da construção e de seu entorno, não será possível concluir pela viabilidade do licenciamento".

Item 4.4 – com base na análise da Especializada, "dada a natureza técnica e de constatação que a reveste, (...) abordando, inclusive, o Tombamento do Bairro da Bela Vista - regulamentado pela Resolução CONPRESP nº 22/2002, que versa sobre o 'tombamento dos imóveis e demais elementos arquitetônicos' delimitados em diversas áreas do referido bairro", reiterando o entendimento de ilegalidade do procedimento de "reclassificação do tombamento" por infringir o art. 15 da Lei Municipal nº 10.032/85."

Manteve, outrossim, seu posicionamento quanto à impossibilidade de arquivamento desta Auditoria tal qual requerido pela Construtora e pela SMC, acrescentado aos seus anteriores argumentos, tratar-se de "instrumento de controle externo, enquanto espécie prevista dentre os processos de fiscalização do TCMSP (artigo 1º, IV da Resolução TCMSP n. 18/2019)", devendo seguir o "seu rito procedimental até o resultado conclusivo acerca do seu objeto."

A **Procuradoria da Fazenda Municipal** (peça 118 – 08/06/2022), sob a ótica da competência do controle externo, entendeu estar prejudicado o apontamento referente ao "julgamento sobre a legalidade de um tombamento (e a consequente definição de suas 'áreas envoltórias')" por extrapolar o âmbito de atuação deste TCM.

No mérito, endossou os argumentos técnicos apresentados pela Origem, no sentido da legalidade do procedimento adotado quanto à retificação da classificação do imóvel, por não estar contemplado no rol de bens tombados.

Assim aduzido, ao final requereu:

> *(i) seja acolhida a preliminar levantada, julgando-se prejudicada a presente Auditoria Extraplano, com o seu devido arquivamento, uma vez que a análise da legalidade de tombamentos (exercício do poder de polícia e proteção ao meio ambiente urbano e patrimônio cultural) não se insere na competência dessa E. Corte de Contas (art. 71 da CF), por não se tratar de ato relacionado às atividades financeiras, orçamentárias e patrimoniais do Município;*
>
> *(ii) caso afastada a preliminar, requer, subsidiariamente, seja a presente Auditoria Extraplano conhecida e registrada, por se tratar de procedimento instrumental que não envolve avaliação de mérito de atos administrativos específicos, mas cuja instrução completa alcançou os seus objetivos informativos;*
>
> *(iii) ainda subsidiariamente, requer seja a Auditoria Extraplano conhecida e registrada, afastando-se o apontamento 4.4., uma vez não haver ilegalidade na interpretação e retificação material do cadastro de tombamento realizada por meio de reunião do CONPRESP."*

A **Secretaria Geral** (peças 120/121) elaborou circunstanciado histórico processual e, reportando-se às manifestações da Coordenaria VII e da Assessoria Jurídica de Controle Externo, assim posicionou-se quanto à questões submetidas à análise na presente Auditoria Extraplano:

(i) – Item 4.1: prejudicado, diante da conversão do trâmite para a via ordinária, e, por conseguinte, os apontamentos 4.3 e 4.6, serem conexos com o primeiro;

(ii) – Item 4.2: pela sua manutenção, "pois não há notícia nos autos da comprovação do atendimento das providências mencionadas pela Especializada por ocasião da retificação desse apontamento (peça 59)";

(iii) – Item 4.4: "considerando a natureza do apontamento e diante dos argumentos apresentados pela Coordenadoria VII e AJCE, opino pela manutenção desse apontamento";

(iv) – Item 4.5: "acompanho a AJCE, por também entender que se trata de mera constatação, não se consubstanciando como infringência, uma vez que não foram encontrados indícios de nascentes no local", além da falta de comprovação dessa alegação, pelo representante, no TC/011.046/2020."

Ao final, entendeu que "a presente Auditoria Extraplano deve ser conhecida para registro, por ter alcançado seu objetivo, sem embargo das recomendações cabíveis."

É o relatório do TC 12.557/2020.

VOTO

Cuidam os TCs 11.046/2020 e 12.557/2020 de matéria atinente à regularidade dos procedimentos adotados no processo de licenciamento do empreendimento imobiliário apresentado pela Construtora Canopus São Paulo Ltda., no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, (à época denominada Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL)[1].

Em sede do **TC 11.046/2020**, a **Representação** proposta pelo Vereador Antonio Donato Madormo, objetiva a nulidade da decisão que classificou o empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda., no Sistema 'Aprova Rápido' e, por conseguinte, a alteração do seu trâmite para o rito ordinário, invocando como argumento a complexidade do projeto de edificação nova.

Os requisitos regimentais de admissibilidade previstos no art. 55 (RITCM-SP) encontram-se preenchidos, sendo certo que houve a instauração de procedimento fiscalizatório para acompanhar o trâmite processo administrativo relativo ao citado empreendimento, o que ocorreu com o processamento da Auditoria Extraplano (TC 12.557/2020).

O Representante apresentou um rol de características do terreno e do projeto do empreendimento visando demonstrar a complexidade da edificação, incompatível com a via

[1] Decreto nº 60.038, de 31 de dezembro de 2020

sumária de apreciação e aprovação – Aprova Rápido – deferida indevidamente pela Municipalidade de São Paulo, no seu entender.

No transcorrer da instrução processual desta Representação, foram atendidos os dois pedidos contidos na inicial, quais sejam:

(i) a exclusão do empreendimento do Programa Aprova Rápido; e
(ii) a instauração de procedimento fiscalizatório para acompanhar o correspondente processo administrativo relativo à aprovação desse empreendimento.

Ambos os pleitos exauriram-se considerando que: (i) a própria Construtora requereu alteração de procedimento tramitação do processo SEI 6066.2020/0001768-5 da via "Aprova Rápido" para a via "ordinária", sem prejuízo dos atos já realizados; e (ii) este Tribunal instaurou Auditoria Extraplano – TC 12.557/2020 com a finalidade solicitada pelo Representante.

A Área Jurídica e a Secretaria Geral opinaram pela perda superveniente do objeto da Representação em tela, enquanto as respectivas chefias opinaram pela perda parcial por entenderem haver a Auditoria identificado 2 (dois) apontamentos a serem melhor analisados em sede da Auditoria Extraplano, idêntico posicionamento da Subsecretaria de Controle Externo.

Consoante se observa da exordial, o pedido não contempla a análise de eventuais irregularidades no processo de licenciamento do empreendimento, mas sim, invoca itens problemáticos a título exemplificativo para demonstrar o caráter complexo do empreendimento, com o fito de respaldar a alegada incompatibilidade de sua tramitação com a via expedita.

Nesse sentido, a Assessoria Jurídica de Controle Externo na peça 90 opinou ser pertinente o pedido de arquivamento da Representação, cujo efeito não alcança a Auditoria Extraplano (TC 12557/2020) por terem objetivos diversos, e deve prosseguir por abarcar apontamentos de irregularidades apuradas a partir dos elementos trazidos nesta Representação. Confira-se:

> *"Conforme concluiu a D. Auditoria no seu Relatório Conclusivo _à p. 5 da Peça 51, "o pedido do Nobre Vereador, ora Representante, de instauração de procedimento específico de fiscalização, foi atendido por meio da Auditoria Extraplano, e-TCM nº 012557/2020, que tramita em conjunto com estes autos (item 8, fl. 3)".*
> *De outra banda, o pedido de anulação da decisão que classificou o empreendimento em questão da Construtora Canopus São Paulo Ltda no procedimento do sistema Aprova Rápido e, sua consequente mudança para o procedimento ordinário da PMSP, também não mais subsiste, tendo em vista o requerimento pela própria Construtora Canopus à Municipalidade "para que o procedimento fosse alterado do "Aprova Rápido" para o procedimento ordinário*
> *(...)*
> *Desta forma, ante o exposto e considerando a observância do princípio processual da adstrição ou congruência – segundo o qual o julgador não pode conhecer nem decidir senão das questões suscitadas e senão nos limites em que proposta a demanda, já tratado inclusive na jurisprudência*

desta E. Corte - entendo pela perda do objeto da presente Representação em adstrição ao seu pedido, tendo em vista a mudança do procedimento Aprova Rápido para a via ordinária no empreendimento questionado, bem como o atendimento da instauração de procedimento específico de fiscalização por meio da Auditoria Extraplano que tramita em conjunto com o presente e na qual seguirão em análise os apontamentos remanescentes feitos no Relatório Conclusivo de Auditoria, quais sejam, os itens 3.3. e 3.4. da sua conclusão (Peça 51)
Acresço, por oportuno, que a citação do entendimento pela não extinção e arquivamento por mim exarado nos autos da Auditoria Extraplano (TC 12557/2020 – Peça 77) que tramita em conjunto com estes autos, refere-se tão somente aquele procedimento de fiscalização – o qual, deve sim, no meu entender, prosseguir com a instrução até a conclusão final do seu rito procedimental, por abarcar os apontamentos de irregularidade apurados a partir dos elementos trazidos na presente Representação e que remanescem lá tratados – não se confundindo com o entendimento anterior que exarei na presente Representação, segundo o qual, parece-me ter ocorrido a perda de seu objeto, conforme razões acima transcritas da Peça 55 e reiteradas na presente manifestação."

Com efeito, embora tratando-se de processos que guardam conexão de matéria entre si, os objetivos são diferentes e comportam decisões distintas, razões o exaurimento da pretensão do Representante, implica a perda de objeto da Representação, sem que comprometa o desfecho da Auditoria Extraplano, tendo por escopo apurar a regularidade de elementos trazidos na Representação.

No tocante ao **TC 12.557/2020**, o Relatório da Auditoria Extraplano verificou a regularidade da decisão que classificou empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda. no sistema Aprova Rápido e dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento, apresentando ao final as seguintes constatações:

"4.1. O procedimento constante do Processo Eletrônico SEI n.º 6066.2020/0001768-5 infringiu ao disposto no artigo 1.º, § 2.º, bem como ao disposto no artigo 11, § 2º e § 3º, ambos do Decreto Municipal n.º 58.955/19. Assim, a Decisão Interlocutória 082/ASSEC/2020, publicada no DOC 26 de março de 2020, é anulável, devendo ser operada a conversão do "Aprova Rápido" em rito ordinário.
4.2. A exigência pela CEUSO de cópia de contrato de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, acompanhados de avaliação por laudo de profissional ou perito habilitado, da análise das condições desses imóveis, denota que foram adotados procedimentos de prevenção quanto às interfaces relacionadas à vizinhança das obras.
4.3. O esgotamento do prazo para a manifestação do interessado, com relação às questões relativas à declividade do terreno, às servidões existentes no terreno e às demais pendências técnicas elencadas no comunique-se publicado em 21.08.2020 evidencia que o pedido da aprovação na modalidade "Aprova Rápido" já deveria ter sido indeferido, conforme os § 2º e § 3º, ambos do Art. 11 do Decreto Municipal n.º 58.955/19.
4.4. A reclassificação do tombamento é ilegal, infringindo o disposto no artigo 15 da Lei Municipal n.º 10.032/85.
4.5. Considerando os documentos anexados ao Processo SEI nº 6066.2020/0001972-6 pela SVMA, bem como consulta realizada por esta equipe técnica ao GeoSampa, não foram encontrados indícios de nascentes no local. Assim, considerando que a Representação não trouxe documentos comprobatórios do alegado, não se vislumbram irregularidades quanto a esse requisito.
4.6. Sugere-se, a critério e deliberação superior, a avaliação da aplicação do artigo 196 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas para o caso sub examine."

O item 4.1, concernente à inclusão do procedimento de licenciamento do empreendimento imobiliário em foco, no âmbito do Programa Aprova Rápido, perdeu seu fundamento, devido à posterior mudança de trâmite para a via ordinária, consoante requerimento de iniciativa da própria Construtora Canopus à Municipalidade.

A alteração de procedimento de tramitação do processo SEI 6066.2020/0001768-5 da via "Aprova Rápido" para a rito ordinário, está comprovada pelo documento juntado pela Interessada na peça 69 e, com base nessa reclassificação, tanto a empresa quanto a Secretaria Municipal de Cultura (peças 96/97) requereram o arquivamento da Auditoria Extraplano, sob a alegação de perda de objeto.

Diferentemente do escopo da Representação, autuada no TC 11.046/2020, o presente procedimento fiscalizatório contempla outros itens não contidos na pretensão exordial do Representante, o que permite apenas considerar prejudicados o **apontamento 4.1** e, por via reflexa, os **itens 4.3** e **4.6**, os quais igualmente estão atrelados a questões específicas da via 'Aprova Rápido'.

A seu turno, o item 4.5 compreende mera constatação de não haver comprovação nem indícios quanto à alegada existência de nascentes de água no terreno no qual se busca licença para a execução de edificação.

Portanto, remanescem para análise os itens 4.4 e 4.5, o que impede, de plano, o acolhimento da alegada perda de objeto desta Auditoria, sob enfoque da insubsistência dos apontamentos 4.1, 4.3 e 4.6.

No tocante à irregularidade descrita no item 4.4, a Especializada entendeu indevida a reclassificação do tombamento do terreno como área envoltória, ato que configura infringência ao disposto no artigo 15 da Lei Municipal n.º 10.032/85, em razão de o próprio Setor/Quadra/Lote (SQL) do Contribuinte nº 009.019.0438-4 se confundir com as áreas ora tombadas, ou seja, está entre os lotes antes gravado como sendo "tombado", nos termos da Resolução nº CONPRESP nº 22/2002.

De acordo com o art. 1º, inciso IV, da referida Resolução, "que tomba na área do Bairro da Bela Vista o elenco dos elementos constituidores do ambiente urbano" inclui expressamente "Encostas e Muros de Arrimo da rua Almirante Marques de Leão".

Com base em imagens extraídas do portal GeoSampa, a Auditoria identificou "situações antagônicas no processo de enquadramento do referido imóvel em "Área Envoltória", isso em face dos demais imóveis tombados em semelhante situação física, todos eles situados nesse mesmo logradouro, destacando "a grande declividade presente nos imóveis tombados e ainda não ocupados por edificações, incluindo o imóvel em análise."

Por essas razões, discordou das justificativas da Origem que demonstrou ter havido erro material na classificação do terreno em tela, ao ser incluído no Cadastro de Imóveis Tombados - CIT, em razão desse lote não constar do Anexo I da citada Resolução.

A retificação do lote no CIT, de modo a constar como área envoltória, está fundamentada na decisão tomada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, em reunião ordinária (676ª Reunião Ordinária) realizada no dia 06 de agosto de 2018.

A Ata da respectiva reunião, juntada na peça 45, identifica que a decisão dessa retificação foi exarada em sede do Processo nº 2017-0.161.106-2, em nome de outro requerente e com pedido de construção de edificação para fins comerciais e de serviço, ao passo que o Processo da Construtora Canopus - PA 6066.2020/0001768-5, é posterior e com diferentes projeto e finalidade, posto destinar-se à habitação de mercado popular.

A despeito da celeuma acerca da informação genérica constante no inciso IV do artigo 1º da Resolução 22/2002 CONPRESP e do cadastro CIT, se houve ou não destombamento ou um simples erro material de lançamento do CIT, tal questão foi dirimida pelo CONPRESP na mencionada reunião de 06 de agosto de 2018, ou seja, antes da sanção dos Decretos 58.028/17 e 58.955/19, que definem o procedimento APROVA RAPIDO.

Portanto, estando previamente definida a classificação do lote como área envoltória no bojo do Processo nº 2017-0.161.106-2, essa matéria sequer é aventada no âmbito do PA 6066.2020/0001768-5, que versa sobre o licenciamento do empreendimento da Construtora Canopus, nem houve necessidade de o CONPRESP ser invocado para dirimir qualquer dúvida a respeito, motivo pelo qual não se coaduna com o escopo desta Auditoria, trazer elementos de outro processo, estranho ao aqui enfocado, e realizar análise transversa com o fito de contestar decisão daquele Órgão Colegiado, extrapolando, portanto, o objeto do presente procedimento fiscalizatório.

Ademais, as razões da decisão do CONPRESP, contidas na referida Ata da Reunião Ordinária de 06/08/2018, mostram que a encosta do lote em pauta sofreu descaracterização justamente pelo empreendimento vizinho - Condomínio Praça dos Franceses, cuja segurança estrutural é invocada na já referida Representação, de conformidade com o trecho daquela Ata, ora destacado:

> *"No entanto, ao observarmos o relatório fotográfico acostado ao processo, nota-se, em relação a esse imóvel, diferenças sensíveis em relação aos outros lotes protegidos na mesma rua.* ***Ou seja, no imóvel objeto do presente processo, a encosta é, na verdade, um remanescente de encosta, já descaracterizada em razão do empreendimento que faz fundo com o lote, construído na década de 1970 com um grande muro com ventilação de garagem. Além disso, o suposto muro de arrimo, não***

> ***guarda as qualidades particulares de um muro de arrimo para a contenção de encosta, conforme observado pela Supervisão de Salvaguarda do DPH***.
> ***Em resumo, diferentemente de outros lotes na Rua Almirante Marques Leão que, estes sim, são constituídos por encostas com vegetação densas e muros de arrimo, cabendo, indubitavelmente, sua proteção, o lote objeto da presente análise não guarda as características que ensejariam sua preservação***. *Assim, gostaria de trazer à reflexão deste Conselho a necessidade (ou não) de reclassificação do referido imóvel no CIT para que passe a constar, tão somente, como área envoltória de bem tombado. Por fim, manifesto meu voto no sentido de que, em virtude de não estarem presentes as características que ensejariam a preservação do bem, não há razão para que a construção não possa ser implementada, desde que atendidas as normas de Uso e Ocupação do Solo. O Assessor Jurídico Fábio Dutra Peres esclarece que se trata de um erro da resolução, pois o muro de arrimo preservado é de outra quadra, sendo inclusive aquele que desabou, existindo ainda uma ação judicial dos proprietários contra a prefeitura querendo o restauro desse muro. O Conselho discute o caso. O Conselho concorda com a retificação do lote no CIT, passando a constar como área envoltória, dando início a votação do pedido. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o pedido de construção foi DEFERIDO*."

A topografia do terreno também sofreu interferência da construção vizinha, conforme informa a SMC (peça 97), com base em registros fotográficos de 1980:

> *"mostram o grande conjunto da rua dos Franceses recém-concluído, cuja obra veio a interferir negativamente na paisagem da encosta. Se observa também uma recomposição do terreno com talude, lindeiro ao empreendimento, inclusive com colocação de grama, indicando que houve alteração da topografia da antiga encosta, já tendo ocorrido movimentação de terra no local já nessa época, antes de incidir o tombamento."*

Afora essas alterações urbanísticas e topográficas, que descaracterizaram as condições originais do terreno e corroboram o acerto da reclassificação do lote como área envoltória de bem tombado, **há fato superveniente que ora se traz à lume, considerando que ocorrido posteriormente às derradeiras manifestações dos Órgãos Técnico** (SCE e AJCE).

Tal fato consistente na **Resolução SMC/CONPRESP 3/2022**, publicada no Diário Oficial da Cidade, em 25/06/2022 – pgs. 22 e 23, com a finalidade de ajuste e detalhamento da **Resolução 22/CONPRESP/2002**, que dispõe sobre tombamento na área do Bairro da Bela Vista.

Todas as análises referentes ao tombamento Bela Vista e do lote em questão, decorrem de estudos técnicos verificados a partir do Processo 1990-0.004.514-2 (1990) e de atas do Conpresp lavradas entre 2002 e 2019, portanto, anteriores a 2020, ano do protocolo do pedido de licenciamento de empreendimento, objeto do processo em tela (PA 6066.2020/0001768-5).

No âmbito do tombamento realizado no Bairro da Bela Vista e considerando fatores que demandavam especificações adicionais, dentre eles a precisão na localização dos muros e encostas referidos na **Resolução 22/Conpresp/2002**, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, na 755ª

Reunião Ordinária, realizada em 30 de maio de 2022, deliberou fazer os ajustes e detalhamentos nessa área tombada, consolidando-os na **Resolução SMC/CONPRESP 3/2022.**

O artigo 1º desse ato especifica que as deliberações restringem-se às diretrizes relativas aos muros e encostas protegidos na Rua Almirante Marques de Leão, no Setor 009, Quadra 019, pelo inciso IV do art. 1º da referida Resolução 22/Conpresp/2002, sendo que para tal, altera pontualmente a redação dos artigos 1º; 3º; 7º e 9º.

Por sua vez, o artigo 2º faz referência a tabelas que a acompanham, as quais contêm o "mapeamento simplificado com os lotes das encostas definidas com NP-1 e os lotes cujos muros identificados com NP-1 fazem divisa, do setor 009, quadra 019", sem deixar margem a dúvidas.

Deste modo, a nova Resolução identifica e demarca todos os lotes do miolo de quadra da Rua Almirante Marques de Leão, muro da Rua Veloso Guerra e encosta entre Rua Ulisses Paranhos e Rua Almirante Marques de Leão NP1, dos quais não consta o Lote 009.019.0438-4, o que confirma o exposto pela Origem e pela Construtora nas peças, 44, 45, 53, 61, 62 e mormente na peça 97, ao afirmarem que o referido terreno é área envoltória de bem tombado e não NP1 (nível de proteção de imóvel), como constava do Cadastro de Imóveis Tombados - CIT e da Certidão emitida via Geosampa, mencionada pela Auditoria.

Assim, cabe repisar que este assunto foi discutido de forma abalizada em diversas oportunidades, quando o Conpresp aduziu, com amparo em documentação técnica, que o lote em voga não está relacionado no Anexo 1 da Resolução 22/CONPRESP/2002 e tampouco é caracterizado como encosta e/ou possui muros protegidos, nos termos do item IV do seu Artigo 1º.

Por essas razões, resta inconteste que o decidido na Reunião Ordinária nº 676 do CONPRESP, em 2018, não alterou a Resolução 22/Conpresp/2002, mas ensejou apenas a correção da ferramenta de consulta administrada internamente pelo próprio órgão, o CIT.

E a recente Resolução 3/2022 confirma e dá guarida ao afirmado e provado pela Origem, no sentido de que não haver alteração do CONPRESP a ser revogada em relação à classificação do terreno em voga e, por conseguinte, não há irregularidade a ser sanada, contrariamente ao errôneo entendimento consignado item 4.4 do relatório da Auditoria.

Em face das razões expostas, o **apontamento 4.4** mostra-se improcedente, posto que plenamente regular a correção realizada na classificação do lote 009.019.0438-4, de modo a caracterizá-lo como área envoltória e não configurar destombamento, tampouco infringência à Lei Municipal nº10.032/85.

Por fim, resta apreciar o **item 4.2,** o qual deverá ser considerado superado, tendo em vista que a Construtora Canopus atendeu às providências de segurança acerca da construção e de seu entorno, conforme documentação disponível do Processo SEI 6066.2020/0001768-5.

Com efeito, sendo necessária a prévia expedição de alvará de execução para o início de uma obra, sua obtenção está condicionada à contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis em Construção, com relação a todos os imóveis do entorno que possam vir a ser afetados pela obra a ser executada, e ao cumprimento das demais providências previstas na RESOLUÇÃO/CEUSO/131/2018.

De acordo com o PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/042/2022, datado de 03/05/2022 e subscrito pelo Vice-Presidente da **Comissão de Edificação e Uso do Solo**, referindo-se ao empreendimento da CONSTRUTORA CANOPUS SÃO PAULO LTDA., para o lote SQL 009.019.0438-4 (ato 62967235 do SEI), consigna que:

> *"A CEUSO, em sua 1396ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de abril de 2022, à vista dos elementos constantes do presente, em especial da MANIFESTAÇÃO n° 082/CEUSO/2022, deliberou, (...) ainda, que o interessado atendeu ao disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/131/2018, apresentando o Contrato de Seguro de Riscos de Engenharia e/ ou Riscos de Obras Civis e a respectiva Declaração se responsabilizando pelo atendimento às exigências dessa Resolução."* (ATA inclusa nos autos do processo SEI no ato 62967179)[2]

Uma vez deliberado pelos membros da CEUSO, que a Construtora interessada atendeu ao disposto na Resolução supracitada, **resta superado** o **apontamento 4.2** do Relatório de Auditoria Extraplano, o qual registra como condicionante à viabilidade do licenciamento do empreendimento imobiliário "que se comprovem nos autos o atendimento dessas providências de segurança acerca da construção e de seu entorno".

Retomando todos os itens contidos na conclusão do relatório técnico (peça 13), nenhum óbice ou infringência subsistem ao final deste procedimento fiscalizatório, considerando que:

1 - O **item 4.1** restou prejudicado ante à alteração do trâmite do processo de aprovação de edificação para o rito ordinário, não mais percorrendo a via 'Aprova Rápido'.

[2] O seguro foi emitido pela requerente DOC SEI "Documento 5. Apólice de Seguro de Risco de Engenharia (057375255) SMUL/CAP/DPCI/APROVA_RÁPIDO", declaração "Documento 2022 03 09 DECLARAÇÃO CEUSO (060307980) SMUL/CAP/DPCI/APROVA_RÁPIDO", carta "Documento 2022 03 21 Carta de Atendimento ao Comunique-se 2 (060307991) SMUL/CAP/DPCI/APROVA_RÁPIDO" e analise pela CEUSO, conforme o "DOC SEI 062967179, , Informação SMUL/ATECC/CEUSO Nº 061806642, 1396ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES E USO DO SOLO – CEUSO, realizada em 18 de abril de 2022", todos documentos constantes do PROCESSO 6068.2022/0003474-6

2 - O **item 4.2** foi superado mediante a deliberação da CEUSO, em reunião realizada em 18 de abril de 2022, no sentido de que o interessado "*atendeu ao disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/131/2018, apresentando o Contrato de Seguro de Riscos de Engenharia e/ ou* Riscos *de Obras Civis e a respectiva Declaração se responsabilizando pelo atendimento às exigências dessa Resolução."*

3 – O **item 4.3** restou prejudicado, em razão de ser conexo com **item 4.1**, igualmente atrelado a questões específicas da via 'Aprova Rápido', que não prevaleceu para o processo de aprovação do empreendimento.

4 - o **item 4.4** é improcedente, vez que plenamente regular a correção realizada pelo CONPRESP, em 06/08/2018, ao classificar lote 009.019.0438-4 como área envoltória e não configurar destombamento, tampouco infringência à Lei Municipal nº10.032/85. Essa retificação encontra-se consolidada, reconhecida e validada pela recente Resolução CONPRESP 3/2020, ao não incluir o referido terreno no rol de lotes com "Encostas e Muros de Arrimo da rua Almirante Marques de Leão", protegidos pelo tombamento do bairro da Bela Vista, objeto da Resolução Conpresp 22/2002.

5 - O **item 4.5** compreende a mera constatação de não haver comprovação nem indícios quanto à alegada existência de nascentes de água no terreno, no qual se busca licença para a execução de edificação, portanto, sem apontamento de irregularidade.

6 – O **item 4.6,** a exemplo do **item 4.3**, restou prejudicado por via reflexa, em razão de sua conexão com **item 4.1**, igualmente vinculado a questões específicas da via 'Aprova Rápido', que não prevaleceu para o processo de aprovação do empreendimento.

Diante de todo o exposto, com respaldo no Relatório de Auditoria, nas demais manifestações da Subsecretaria de Controle Externo e nos pareceres da Assessoria Jurídica de Controle Externo e da Secretaria Geral, cujos fundamentos acrescento às razões de decidir no que em conformidade com este voto, **CONHEÇO DA AUDITORIA EXTRAPLANO, para fins de REGISTRO**, vez que atendeu seu escopo de averiguar os procedimentos adotados pela Secretaria Municipal de Urbanismo Licenciamento - SMUL para a classificação do empreendimento da Construtora Canopus São Paulo Ltda. no sistema Aprova Rápido, bem como verificar a regularidade dos demais procedimentos relativos à aprovação desse empreendimento.

No tocante ao **TC 11.046/2020**, **CONHEÇO da Representação** proposta pelo Vereador Antonio Donato Madormo e, no **mérito**, **JULGO-A PREJUDICADA** pela perda superveniente de objeto, em decorrência da conversão do rito sumário "Aprova Rápido" para o rito ordinário, requerida pelo Interessado e da instauração de procedimento fiscalizatório na forma pleiteada.

Determino a expedição de Ofícios encaminhando cópia do Acórdão à SMUL, à SMC/CONPRESP, aos responsáveis indicados no TC 12.557/2020 (peça 13 – p. 15 - item 3.4) e ao Representante (TC 11.046/2020), nos termos do artigo 58 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas.

Cumpridas as formalidades legais, ARQUIVEM-SE os autos.

EDUARDO TUMA
CONSELHEIRO RELATOR

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA
Data: 01/04/2024 11:03:03 -03:00
Signature powered by e-TCM
Tribunal de Contas do Município de São Paulo