TC 15.123/2019

INSPEÇÃO. SMDU. Plano diretor. Apuração da veracidade dos fatos noticiados acerca de possíveis distorções nos processos relativos à Transferência do Direito de Construir. 1. Declarações de Potencial Construtivo emitidas na vigência das Leis Municipais 13.430/02 e 13.885/04. 2. À época em que foram emitidas as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, não se vinculava o fornecimento à verificação do estado de conservação e preservação do imóvel, o que a legislação atual exige. Inexistência de qualquer irregularidade nas transferências. CONHECIDA. IMPROCEDENTE. Votação unânime.

3.104º Sessão Ordinária

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, 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 da inspeção, determinando seu registro, e em julgar improcedente a denúncia, visto que, de acordo com a legislação vigente que regrou as respectivas emissões de potencial, não se constatou qualquer irregularidade nas transferências construtivas dos imóveis analisados.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar a expedição de ofício ao Nobre Vereador Caio Miranda Carneiro e à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU informando acerca do que restou concluído, em cumprimento ao que determina o artigo 58 do Regimento Interno desta corte, arquivando-se, posteriormente, estes autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros EDSON SIMÕES – Revisor, MAURÍCIO FARIA e DOMINGOS DISSEI.

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

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

JOÃO ANTONIO
Presidente

ROBERTO BRAGUIM
Relator

RELATÓRIO

Ingressou o Vereador Caio Miranda Carneiro com solicitação para a instauração de Auditoria neste Tribunal, com o objetivo de averiguar "distorções" nos processos referentes à Transferência do Direito de Construir – TDC, previstos nas Leis nºs 16.050/2014 e 16.402/2016, em razão da possibilidade de "ineficiente fiscalização" de incentivo público à preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, a partir de requerimento da Associação dos Proprietários, Protetores e Usuários de Imóveis Tombados.

Sugeriu, na oportunidade, a Suspensão Cautelar do deferimento de novos processos que tenham por objeto a Transferência do Direito de Construir – TDC até que se conclua pela regularidade das práticas adotadas em relação às responsabilidades ou contrapartidas exigidas dos proprietários dos imóveis tombados, beneficiários desses incentivos.

Recebida a solicitação e instruída pela Secretaria Geral, com a informação da Subsecretaria de Fiscalização e Controle no sentido de que até então não existia procedimento de fiscalização que tratasse do assunto, sugerindo, inclusive, a instauração de Inspeção na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU para o levantamento de informações e apuração dos fatos noticiados, determinei a sua urgente instauração, para enfrentamento das questões suscitadas pelo nobre Edil.

Na mesma oportunidade, deixei de acolher a sugestão do Nobre Vereador de suspender as emissões de Certidões nos processos existentes de Transferência do Direito de Construir, em razão da APPIT, em seu petitório, aludir tão somente a "aparentes distorções" e determinei que a Pasta se manifestasse.

Submetidas as justificativas apresentadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano à análise da Subsecretaria de Fiscalização e Controle, esta, em Relatório de Inspeção concluiu que, para os 3 (três) imóveis apresentados pela Associação dos Proprietários, Protetores e Usuários de Imóveis Tombados – APPIT, foram atendidas as leis que normatizam a emissão da Declaração de Potencial Construtivo e a emissão da Certidão de Transferência do Potencial Construtivo, razão pela qual entendeu improcedente a denúncia.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo – AJCE destacou as conclusões da SFC, por tratar-se de questões eminentemente técnicas, ratificando a improcedência da denúncia.

Em regular tramitação, a Procuradoria da Fazenda

Municipal pugnou pela improcedência da denúncia e acolhimento dos atos em análise.

Por fim, a Secretaria Geral concluiu que a Inspeção tratada cumpriu sua finalidade e está em condições de ser submetida ao conhecimento e deliberação do Relator, observando a conclusão da SFC acerca da improcedência dos fatos noticiados.

É o relatório.

VOTO

A instrução processual realizada deixa evidente que não estão presentes irregularidades nos processos referidos pela Associação dos Proprietários, Protetores e Usuários de Imóveis Tombados – APPIT, o que foi levado ao conhecimento do Nobre Vereador, solicitante da presente averiguação.

A análise da SFC partiu de um aprofundado levantamento da legislação e evolução histórica das regras que envolvem os institutos da Transferência do Potencial Construtivo e da Transferência do Direito de Construir, para, então, proceder à análise dos processos administrativos relativos aos 03 (três) imóveis indicados na denúncia, inclusive com reunião com técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU.

Nesse enfrentamento levado a efeito pela SFC, foi possível constatar que os 03 (três) imóveis objeto de questionamento por parte da Associação não se encontram na área da Operação Urbana Centro, e tiveram suas Declarações de Potencial Construtivo emitidas na vigência das Leis Municipais n. 13.430/2002 e 13.885/2004.

No que se refere à Transferência do Potencial Construtivo do imóvel tombado referente a Rua dos Franceses n. 350, calculou SFC que seria passível de emissão de Certidão sobre este título o total de 4.181,87 metros quadrados e apurou, ainda, que foram utilizados o total de 4.180,01 metros quadrados, remanescendo tão somente 1,86 metros quadrados, concluindo, portanto, que este imóvel não apresenta mais potencial a ser transferido.

Quanto ao imóvel da Avenida Higienópolis nº 18, de igual forma, a SFC realizou o cálculo do potencial construtivo passível de transferência e constatou que a metragem alcançou 17.611,02 metros quadrados e já teria sido utilizada em 08 (oito) transferências, não remanescendo qualquer metragem para novas declarações.

Por último, no que se refere ao imóvel da Avenida Nazaré nº 366, os 1.518,51 metros quadrados disponíveis para transferência, foram utilizados em duas certidões, sendo uma de 743,99 metros quadrados e outra de

639,28 metros quadrados, remanescendo um potencial de 135,24 metros quadrados.

Registre-se, ainda, a observação da SFC, no sentido de que à época em que foram emitidas as Certidões de Transferência de Potencial Construtivo, não se vinculava o fornecimento à verificação do estado de conservação e preservação do imóvel, o que a legislação atual exige.

Assim, de acordo com a legislação vigente que regrou as respectivas emissões de potencial, não se constata qualquer irregularidade nas transferências construtivas dos referidos imóveis, pelo que, adstrito ao que foi analisado, a denúncia é improcedente.

Isto posto e considerando o caráter documental deste procedimento, CONHEÇO DA INSPEÇÃO, determinando seu registro e a expedição de ofício ao Nobre Vereador Caio Miranda Carneiro e à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU acerca do que restou concluído.