Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-471/2023

Processo - TC/016790/2022
Interessadas - São Paulo Urbanismo e B3 – Brasil, Bolsa, Balcão
Acompanhamento do Edital do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado
Objeto - Verificar a regularidade do edital, referente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepac, no valor total de até R$ 514.254.400,00, emitidos para a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, registrada na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 2004/01, em 14/07/2004, quanto aos aspectos de legalidade, formalidade e mérito

3.293ª Sessão Ordinária

ACOMPANHAMENTO. EDITAL. LEILÃO. SP URBANISMO. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção. CEPACs. ACOLHIDO. Votação unânime.

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 acolher o Edital do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar, após as comunicações de praxe, o arquivamento dos autos.

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

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 20 de setembro de 2023.

EDUARDO TUMA – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator

/hc

Tribunal de Contas
DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR

Processo:	**TC/016790/2022**
Interessadas:	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo.
Objeto:	**Acompanhamento de Edital.** 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
Relator:	**Conselheiro Roberto Braguim**

RELATÓRIO

Trata-se de Acompanhamento do Edital do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, no valor de até R$ 514.254.400,00 (quinhentos e quatorze milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais).

A Subsecretaria de Controle Externo – SCE analisou o Edital e concluiu pela sua regularidade, pelo que determinei a cientificação da manifestação à São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo.

A Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM pugnou pelo reconhecimento da regularidade do Edital.

A Secretaria-Geral, por sua vez, exarou parecer também pela regularidade do Edital.

É o Relatório.

VOTO

Em julgamento a análise do Edital do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, no valor de até R$ 514.254.400,00 (quinhentos e quatorze milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais), cujo Leilão ocorreu em 21.11.2022, com coordenação do Banco BB Investimentos e intermediação da Genial Investimentos.

A Subsecretaria de Controle Externo – SCE emitiu Relatório Preliminar abordando i) o prazo de colocação dos CEPACs; ii) o preço unitário corrigido dos CEPACs; iii) a oitiva dos órgãos em cumprimento à legislação vigente e, por fim, iv) o prazo necessário entre a publicação do Edital e a data de realização do Leilão, nos termos também da legislação aplicável.

Quanto ao prazo de colocação dos CEPACs registrou a SCE que a colocação dos 320 mil CEPACs da 6ª Distribuição teria prazo até 03 de dezembro de 2022, conforme registrado no Suplemento ao Prospecto da OUCAE e a realização do 2º Leilão da 6ª Distribuição foi designada para 24 de novembro de 2022, respeitando, assim, o prazo limite.

O valor mínimo para o 2º Leilão dos CEPACs foi corrigido a partir do valor atingido no 1º Leilão (R$ 3.200,00 / CEPAC) pelo IPC/FIPE, resultando em R$ 3.214,09 / CEPAC, observando, desta forma, o disposto no artigo 12 do Decreto nº 53.364/2012[1].

Os Órgãos e Instituições competentes envolvidos no processo de fixação de valor mínimo e para a realização do Leilão foram todos ouvidos, quais sejam, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU e o Grupo de Gestão da Operação Urbana Água Espraiada, incluindo a BB Investimentos. Todos esses órgãos foram favoráveis à realização do 2º Leilão, atendendo nestes termos o previsto no § 1º do artigo 11 da Lei Municipal nº 13.260/2001[2].

Por derradeiro, verificou a SCE que foi respeitado o intervalo de 15 (quinze) dias entre a publicação do Edital (09.11.2022) e a realização do Leilão (24.11.2022), cumprindo determinação desta Corte de Contas, nos termos da análise dos autos do e-TCM 16230/2020.

Por fim, a PFM e a SG orientaram-se pela regularidade do Edital.

Assim, com suporte nas manifestações dos Órgãos Técnicos desta Corte, que agrego ao presente, ACOLHO o Edital do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública no Mercado de Balcão Organizado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, relativamente à colocação primária

---

[1] Art. 12. Na utilização dos CEPACs para pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, previstos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no "caput" do artigo 230 da Lei nº 13.430, de 2002 (Plano Diretor Estratégico), o preço dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC/FIPE, ou outro índice que venha a substituí-lo. § 1º - Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo, ou em garantia de financiamentos, por preço inferior ao valor mínimo estabelecido nos termos do § 1º do artigo 11 da Lei nº 13.260, de 2001. § 2º - Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.

[2] Art. 11 (...) § 1º - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção é de R$ 300,00 (trezentos reais), podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, a Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e o Grupo de Gestão previsto no § 1º do artigo 19 desta lei.

de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) de emissão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Após as comunicações de praxe, arquivem-se os autos.

Este é meu voto,

TCM, 20 de setembro de 2023.

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Vice-Presidente

GNB/RB