TC 19.882/2019

REPRESENTAÇÃO. EDITAL. LEILÃO. SP-URBANISMO. Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção. Operação Urbana Consorciada Faria Lima. 1. O acesso público a documentos que integram o processo de conversão de CEPAC´s é assegurado a partir da edição do ato decisório relativo à matéria. Lei Mun. 12.527/11. Dec. Mun. 53.623/12. CONHECIDA. IMPROCEDENTE. Votação unânime.

16ª Sessão Ordinária Não Presencial

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados 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 representação, visto que foram atendidos os pressupostos regimentais para sua admissibilidade – dispensada a exibição de documento comprobatório de cidadania, por se tratar de pessoa pública investida de mandato eletivo de vereador –, e, quanto ao mérito, acompanhando as conclusões dos Órgãos Técnicos desta Corte e do Órgão Fazendário, em julgá-la improcedente.

ACORDAM, ainda, à unanimidade, em determinar que se proceda na forma prescrita no artigo 58 do Regimento Interno deste Tribunal, arquivando-se os autos a seguir.

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

São Paulo, 22 de julho de 2020.

JOÃO ANTONIO
Presidente

ROBERTO BRAGUIM
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Representação interposta pelo Vereador Antonio Donato Madormo, em face do Edital do 1º Leilão da 5ª Distribuição Pública, no mercado de balcão, relativo à colocação primária de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, relativos à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser promovido pela São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, alegando que haveria prejuízo ao Erário, pelos seguintes motivos:

a) o número elevado de CEPACs a serem comercializados – 160.000 – desvaloriza o título, devendo haver redução na oferta, para permitir disputa entre os interessados, com o consequente ágio em relação ao seu preço mínimo;

b) o volume de CEPACs comercializados não corresponde aos metros quadrados disponíveis e permitidos para construir, no âmbito da Operação.

Determinei, então, encaminhamento de ofício à São Paulo Urbanismo, para que apresentasse as necessárias informações e justificativas acerca dos questionamentos do nobre Edil.

A Subsecretaria de Fiscalização e Controle, após analisar as explicações ofertadas e o histórico de Leilões já realizados, em 4 (quatro) distribuições anteriores, entendeu não confirmada a alegação de que o valor de aquisição do CEPAC aumenta com a diminuição da quantidade ofertada.

Considerou, ainda, que o argumento de que o volume dos Certificados a serem comercializados não encontra correspondência com a quantidade de metros quadrados disponíveis na área em pauta, também não se mostra correta, vez que do Edital consta que o saldo de CEPACs disponível para emissão e negociação atinge o total de 321.836 títulos.

Apontou, ainda, que consta da Peça Editalícia alerta aos investidores para que, antes de adquirirem o título, consultem o Estoque Disponível de Área de Construção Adicional – ACA, sendo que esse estoque, no âmbito da Operação, encontra-se esgotado para usos não residenciais apenas nos Setores Faria Lima, Pinheiros e Olimpíadas, havendo disponibilidade entretanto, no Setor Hélio Pelegrino e, de outro lado, para uso residencial, há disponibilidade nos 4 (quatro) Setores.

Acrescentou, ainda, que o CEPAC também pode ser utilizado como pagamento de autorizações para alteração de padrões urbanísticos de uso e ocupação do solo, que não impactam no consumo do estoque de área de construção.

Dessa forma, o Órgão entendeu que os quantitativos dos títulos colocados em balcão para comercialização estão alicerçados em estudos que demonstram sua viabilidade.

Diante desses argumentos, indeferi o pedido de Suspensão Liminar do Leilão, consignando que a própria SPUrbanismo suspendera o Certame designado.

O Vereador autor da peça inaugural apresentou complementação da Representação, reprisando os argumentos da exordial, especialmente no que diz respeito à alegação de que a distribuição acabaria com o estoque de CEPACs na área em questão, afirmando, ademais, que o próprio SECOVI iria iniciar tratativas para que fossem incluídos na Operação mais 250.000 m² para sanar a insuficiência do estoque, que seria esgotado em razão da 5ª Distribuição.

Argumentou, ainda, que a própria SPUrbanismo editou 2 (dois) regulamentos para disciplinar a forma de efetuar o protocolo dos interessados em averbar CEPACs nesse âmbito, apontando, no primeiro, o registro de uma fila física e o segundo adotando o registro eletrônico.

Apontou, outrossim, que a SPUrbanismo restringe o acesso do público a essa norma regulamentar, prejudicando a fiscalização e o acompanhamento de processos.

Reafirmou, por fim, a necessidade de que a Municipalidade distribua os títulos de forma comedida, valorizando o produto em razão da demanda e oferta.

Diante da complementação da Representação, a SPUrbanismo reiterou sua manifestação anterior, realçando que o procedimento administrativo de conversão dos valores mobiliários leiloados em direito de construir ou em direitos urbanísticos é regido pela Lei Federal nº 12527/11, Decreto Municipal nº 53623/12 e pela Norma de Procedimento nº 57.02, todos publicizados, garantido, assim, o acesso ao estoque de todos os investidores, tratando-se de processo isonômico e impessoal.

A Coordenadoria VII, examinando as novas razões apresentadas como complementação das anteriores, reiterou sua conclusão pela improcedência da Representação.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo opinou pelo conhecimento da Representação, eis que preenchidos os pressupostos de admissibilidade. Quanto ao mérito, ressaltou que as temáticas expostas na inicial guardam características predominantemente técnicas em relação : a) ao processo de formação do preço final dos CEPACs, a ser definido no Leilão, em razão da

interação entre a oferta e a demanda; b) à metragem quadrada ainda disponível para construção na área.

Quanto a esses dois questionamentos formulados, a Assessoria concordou com as alegações da SPUrbanismo e da SFC.

No que tange à complementação da Representação, denunciando que o público não teria acesso à regulamentação para averbação dos títulos arrematados, concordou com a SPUrbanismo que entende que o processo de conversão dos títulos deve ter acesso restrito até a decisão final administrativa, esta consubstanciada na expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC.

A Assessoria Jurídica posicionou-se pela regularidade desse procedimento, nos termos do disposto na Lei Federal nº 12.527/2011 (artigo 7º, § 3º)[1] e no Decreto Municipal nº 53.623/2012 (artigo 3)[2].

Em remate, concluiu pelo conhecimento da Representação e, no mérito, pela sua total improcedência.

A Procuradoria da Fazenda Municipal também opinou pela improcedência.

A Secretaria Geral, de seu turno, propôs o conhecimento da Representação e, no que pertine ao mérito, acompanhou os posicionamentos da Coordenadoria VII e da AJCE, pugnando pela sua improcedência.

É o relatório.

VOTO

Conheço da Representação, posto que atendidos os pressupostos regimentais para sua admissibilidade.

Na verdade, consoante consignou a Secretaria Geral, o Representante não providenciou a juntada do título de eleitor ou documento correspondente, exigido no artigo 55, § 1º, do Regimento Interno, porém, tratando-se de pessoa pública, investida de mandato eletivo para o exercício do cargo de Vereador pelo Município de São Paulo, permito-me concluir, também, que pode ser dispensada a exibição do referido documento para comprovar a cidadania.

---

[1] Art. 7º O acesso à informação de que trata esta Lei compreende, entre outros, os direitos de obter:
§ 3º O direito de acesso aos documentos ou às informações neles contidas utilizados como fundamento da tomada de decisão e do ato administrativo será assegurado com a edição do ato decisório respectivo.

[2] Art. 3º - Os procedimentos previstos neste decreto devem ser executados em conformidade com as seguintes diretrizes:

Superada esta fase, passo ao exame do mérito e, sob este ângulo, fundamentado nas conclusões unânimes dos Órgãos Técnicos deste Tribunal e do Órgão Fazendário, julgo improcedente a Representação, pelos motivos que passo a expor:

a) no que concerne à primeira alegação - no sentido de que o número elevado de CEPACs colocados para comercialização em balcão, desvaloriza o título, impedindo o ágio em relação ao preço mínimo – entendo, como SFC, que tal argumento não procede, pois não há qualquer comprovação de que o valor de aquisição do título aumenta com a diminuição da quantidade oferecida, ao contrário, a análise dos Leilões anteriores demonstrou que a regra, nas ofertas de CEPACs, é a venda pelo “valor de face”, estabelecido no Edital;

b) no que pertine à não correspondência entre o volume de CEPACs a ser comercializado e o quantitativo de metros quadrados disponíveis na área, restou esclarecido que, em três setores – Faria Lima, Pinheiros e Olimpíadas – o estoque de Área de Construção Adicional – ACA encontra-se esgotado para usos não residenciais, havendo disponibilidade, porém, no setor Hélio Pelegrino.

De outra parte, há estoque de Área de Construção Adicional disponível para uso residencial nos 4 (quatro) setores da Operação.

Ademais, o Edital consigna que o saldo disponível na área da Operação, para emissão e negociação, é de 321.836 títulos, que também podem ser utilizados para pagamento de permissões de modificação de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo e não impactam no consumo do estoque de área de construção.

Acresce, ainda, que a peça editalícia alerta os possíveis investidores para que consultem o estoque disponível de ACA, em cada setor, antes da aquisição dos CEPACs.

c) Por fim, no que pertine à alegada restrição de acesso do público a documentos que integram o processo de conversão de CEPACs, a SPUrbanismo apontou que a Lei Federal nº 12.527/11 e o Decreto Municipal nº 53.623/12, que regulamentam a espécie, determinam que o direito ao acesso às informações constantes dos autos respectivos será assegurado a partir da edição do ato decisório relativo à matéria – neste caso a expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs - revelando-se perfeitamente legal o procedimento adotado pela Administração, que reproduz as disposições legais mencionadas.

Pelas razões expostas, julgo improcedentes a Representação e sua complementação.

Proceda-se na forma prescrita no artigo 58 do Regimento Interno, arquivando-se os autos a seguir.