



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



SUBSTITUTO DE CONSELHEIRO DR. ANTONIO CARLOS DOS SANTOS

PRIMEIRA CÂMARA

SESSÃO DE 15.04.14

ITENS NºS 087 A 090

87 TC-043004/026/10

Outorgante Vendedora: Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS.

Outorgada Compradora: Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.

Autoridade(s) Responsável(is) pela Abertura do Certame Licitatório: Silvio Augusto Minciotti (Reitor).

Autoridade(s) Responsável(is) pela Homologação: José Turíbio de Oliveira (Reitor em Exercício).

Autoridade(s) que firmou(aram) o(s) Instrumento(s): Silvio Augusto Minciotti (Reitor).

Objeto: Venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no distrito, município e comarca de São Caetano do Sul, com áreas de 1.100 m² e 14.100m² (referem-se a títulos de posse - Usucapião) e 25.000m² e 15.200m².

Em Julgamento: Licitação - Concorrência. Contrato celebrado em 30-11-10. Valor - R\$20.445.512,40. Justificativas apresentadas em decorrência da(s) assinatura(s) de prazo, nos termos do artigo 2º, inciso XIII, da Lei Complementar nº 709/93, pela Conselheira Cristiana de Castro Moraes, publicada(s) no D.O.E. de 21-02-13.

Acompanha(m): Expediente(s): TC-025295/026/12.

Fiscalizada por: GDF-7 - DSF-II.

Fiscalização atual: GDF-7 - DSF-II.

88 TC-043590/026/10

Outorgante Vendedora: Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS.

Outorgada Compradora: Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.

Autoridade(s) que firmou(aram) o(s) Instrumento(s): Silvio Augusto Minciotti (Reitor).

Objeto: Venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no distrito, município e comarca de São Caetano do Sul, com áreas de 1.100 m² e 14.100m² (referem-se a títulos de posse - Usucapião) e 25.000 m² (titularizada e registrada na matrícula nº 3.729 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul).

Em Julgamento: Licitação - Concorrência (analisada no TC-043004/026/10). Contrato celebrado em 30-11-10. Valor -



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



R\$33.627.250,00. Justificativas apresentadas em decorrência da(s) assinatura(s) de prazo, nos termos do artigo 2º, inciso XIII, da Lei Complementar nº 709/93, pela Conselheira Cristiana de Castro Moraes, publicada(s) no D.O.E. de 21-02-13.

Advogado(s): Daniel Marcos Pastorin e outros.

Acompanha(m): Expediente(s): TC-025295/026/12.

Fiscalizada por: GDF-7 - DSF-II.

Fiscalização atual: GDF-7 - DSF-II.

REPRESENTAÇÃO

89 TC-037484/026/10

Representante(s): Paulo Panos Torossian, por seu Procurador, Michel Stamatapoulos.

Representado(s): Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS.

Responsável(is): Silvio Augusto Minciotti (Reitor).

Assunto: Possíveis irregularidades no edital da Concorrência nº 03/10, instaurado pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS, objetivando a venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no distrito, município e comarca de São Caetano do Sul, com áreas de 25.000m² e 15.200m². Justificativas apresentadas em decorrência da(s) assinatura(s) de prazo, nos termos do artigo 2º, inciso XIII, da Lei Complementar nº 709/93, pela Conselheira Cristiana de Castro Moraes, publicada(s) no D.O.E. de 21-02-13.

Advogado(s): Michel Stamatapoulos.

Fiscalização atual: GDF-7 - DSF-II.

90 TC-003513/026/11

Representante(s): Antonio da Pádua Tortorelo, munícipe de São Caetano do Sul.

Representado(s): Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS.

Responsável(is): Silvio Augusto Minciotti (Reitor).

Assunto: Possíveis irregularidades no edital da Concorrência nº 03/10, instaurado pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul - USCS, objetivando a venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no distrito, município e comarca de São Caetano do Sul. Justificativas apresentadas em decorrência da(s) assinatura(s) de prazo, nos termos do artigo 2º, inciso XIII, da Lei Complementar nº 709/93, pela



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Conselheira Cristiana de Castro Moraes, publicada(s) no D.O.E. de 21-02-13.

Fiscalização atual: GDF-7 - DSF-II.

RELATÓRIO

Tratam os autos de:

1. **Representação**, formulada pelo Senhor Paulo Panos Torossian, contra o edital da Concorrência n.º 03/2010; abrigada nos autos do processo TC-037484/026/10;
2. **Representação**, formulada pelo Senhor Antônio de Pádua Tortorello, contra o edital da Concorrência n.º 03/2010, abrigada nos autos do processo TC-003513/026/11;
3. **Concorrência n.º 03/2010**, do tipo 'maior oferta', com a finalidade de alienar, em conjunto, imóveis situados no Município de São Caetano do Sul, com áreas de 1.100 m² e 14.100 m² (referem-se a títulos de posse – Usucapião) e 25.000 m² (titularizada e registrada na matrícula n.º 3.729 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul), com preço mínimo de venda de R\$ 53.970.000,00;
4. **Contrato Particular de Cessão de Direitos Possessórios e Outras Avenças n.º 817/2010**, assinado em 30-11-10, objetivando transferir à Cessionária a posse e todos os direitos decorrentes do contrato mencionado na Cláusula Primeira, as quais alienou através da Concorrência n.º 03/2010, do tipo maior oferta, pelo preço certo e ajustado de R\$ 20.445.512,40;
5. **Escritura de Venda e Compra, Cumulada com Pacto Adjetivo de Hipoteca**, assinada em 30-11-10, pelo valor de R\$ 33.627.250,00;
6. **Acompanhamento da Execução Contratual**, referente aos três imóveis, dois deles tratados no âmbito do processo TC-043004/026/10 e um deles em análise nos autos do processo TC-043590/026/10.

A Universidade Municipal de São Caetano do Sul (USCS) decidiu promover a alienação dos três imóveis acima epigrafados, tendo em vista que, em virtude da desaceleração do acréscimo do número de alunos, não necessitaria de mais espaço, uma vez que a estrutura atual comportaria até a duplicação da quantidade dos mesmos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Legitimou ainda que, com os recursos decorrentes da venda dos imóveis, restariam viabilizadas(os): **a)** a concessão de bolsas de estudo e programas de financiamento ao corpo discente; **b)** os investimentos necessários à implantação das atividades de Ensino à Distância; e **c)** as atividades relacionadas à pesquisa.

A alienação foi autorizada pela Lei Municipal n.º 4.777/09 (fls. 06/07 do processo TC-043004/026/10), que assim dispôs sobre a matéria:

“Artigo 1.º - Fica a USCS – Universidade Municipal de São Caetano do Sul autorizada a alienar total ou parcialmente, mediante procedimento licitatório cabível, os imóveis descritos nas alíneas do artigo 1.º da Lei n.º 4.133, de 05 de maio de 2003, com a redação dada pelo artigo 1.º da Lei n.º 4.186, de 14 de novembro de 2003, condicionada a venda à observância do artigo 44 da Lei Complementar n.º 101/2000”.

A partir disso, a USCS levou a efeito a alienação desses imóveis por meio da Concorrência n.º 03/2010, com publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo (DOE) e no Diário de São Paulo em 23-09-10, e ainda com encaminhamento de e-mails para as empresas Mercado Serrano, MRV Engenharia, Rossi Residencial, Cyrela Brasil Realty, e Scopel Desenvolvimento Urbano, juntados às fls. 278/283, no entanto, desacompanhados da confirmação de recebimento.

A Sessão Pública estava marcada para o dia 26-10-10, no Auditório da Universidade, sendo que para participar do certame os proponentes deveriam recolher garantia no valor de R\$ 539.700,00, o equivalente a 1% do valor mínimo previsto.

Segundo a Ata de Reunião da Comissão de Licitações e Julgamento da USCS, participou do certame apenas uma empresa, a **Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.**, que apresentou sua proposta no valor de **R\$ 54.073.000,00**.

Em seguida, a licitação foi **Homologada** pelo Reitor em exercício, Prof. Ms. José Turíbio de Oliveira, e **Adjudicada** à única empresa classificada no certame.

Logo após, foi firmado o **Contrato Particular de Cessão de Direitos Possessórios e Outras Avenças n.º 817/2010**, assinado em 30-11-10, bem como foi lavrada a **Escritura de Venda e Compra, Cumulada com Pacto Adjetivo de Hipoteca**, assinada em 30-11-10, ambos com a empresa **Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.**



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



As partes deram-se por CIENTES e NOTIFICADAS¹ para acompanhar todos os atos da tramitação processual até o julgamento final, por meio de publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, no Caderno do Poder Legislativo.

O procedimento adotado foi objeto de duas Representações, uma delas levada a efeito pelo Senhor Antônio de Pádua Tortorello, e a outra pelo Senhor Paulo Panos Torossian, ambos Municípes de São Caetano do Sul.

Segundo o **Senhor Paulo Panos Torossian**, foram utilizadas metodologias distintas nas avaliações promovidas pelas empresas *Globoinvest* e *Di Thomaisino*, sem considerar as peculiaridades dos imóveis, em desconformidade com o objetivo da Lei Municipal n.º 4.777/09, que autorizou a alienação dos mesmos.

Afirmou que não foi levada em conta a contaminação existente no terreno, porque este critério apenas é considerado no caso de empreendimentos residenciais, no entanto, asseverou que a vocação do terreno direciona para um complexo residencial ou comercial, mais adequado para as circunstâncias do imóvel.

Por tais razões, concluiu que a média entre as avaliações das duas empresas, utilizada pela USCS para se chegar ao valor final por metro quadrado, definitivamente não refletiu o real valor do terreno.

Consignou que a soma das áreas dos imóveis que se pretendeu alienar não condiz com aquela divulgada no edital, de 40.200 m².

Isto porque os documentos encartados² no levantamento topográfico realizado para fins de instrução da ação de Usucapião indicam outra área total, de 41.143,66 m², gerando uma diferença de 943,66 m².

O Representante também extraiu essa conclusão a partir do levantamento planialtimétrico de fls. 164/168 do processo TC-037484/026/10, elaborado pela empresa Golfi Engenharia e Avaliações S/C Ltda., a qual constatou *'in loco'* que os imóveis possuem, em verdade, 41.082,24 m², evidenciando uma diferença de 882,24 m² em relação ao informado no edital.

À vista disso, deduziu que as diferenças indicadas chegam perto de 1.000 (mil) metros quadrados, correspondendo, em valores, a aproximadamente R\$ 1.300.000,00.

¹ Termo de Ciência e de Notificação à fl. 20 do processo TC-043590/026/10 e à fl. 296 do processo TC-043004/026/10.

² Fls. 389/393 do processo TC-043004/026/10 e fls. 160/163 do processo TC-037484/026/10.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Nesse sentido, inferiu que a diferença supramencionada possui impacto direto na concorrência, na medida em que coloca os proponentes em condição de desigualdade.

Por fim, pugnou pela a suspensão do certame, até que a presente representação fosse julgada procedente em todos os seus termos, por medida de justiça.

Mediante Sentença proferida pelo Conselheiro Dr. Cláudio Ferraz de Alvarenga, publicada no Diário Oficial do Estado em 26-10-10, o pedido foi indeferido, porque intempestivo o pleito de adiamento da data de entrega dos envelopes, **restando determinado que os aspectos suscitados pelo representante fossem avaliados por ocasião da análise ordinária da licitação e dos termos contratuais**, que ora se aprecia (fls. 171/172 do processo TC-037484/026/10).

A **7ª Diretoria de Fiscalização** analisou a matéria, concluindo pela procedência parcial da representação, entendendo regular a avaliação dos imóveis, no entanto irregular a descrição do objeto, uma vez que ocorreu especificação a menor no edital em 943,66 m², dando causa a um **prejuízo ao erário** da ordem de R\$ 1.269.316,59 (fls. 493/494 do processo TC-043004/026/10).

De acordo com o **Senhor Antônio de Pádua Tortorello**, o valor de R\$ 1.444,34, atribuído ao metro quadrado do terreno, é irrisório se comparado com a média dos existentes no Município, asseverando que *“não existe, em São Caetano do Sul, qualquer tipo de área de terreno, por menos de R\$ 2.000,00 o metro quadrado, principalmente essa área, que é localizada em ponto nobre do ABC”*, situada na principal localização da cidade, esquina da Avenida Goiás com a Avenida Guido Aliberti, em frente ao Hipermercado Extra.

Realçou que, na mesma avenida, a menos de mil metros do local, existe um empreendimento denominado “Espaço Cerâmica”, local mais afastado do centro, em que o metro quadrado estava sendo comercializado ao custo de R\$ 5.000,00 a R\$ 6.000,00.

E bem assim, solicitou a verificação do quanto alegado, pleiteando a anulação da licitação, bem como a notificação do 2.º Cartório de Registro de Imóveis para que não proceda ao registro até o final das investigações.

A **7ª Diretoria de Fiscalização** analisou a matéria, abrigada nos autos do processo **TC-003513/026/10**, opinando³ pela improcedência da representação, considerando que os documentos encaminhados pelo denunciante não comprovaram a existência de terrenos sem construção com os valores mencionados.

³ À fl. 495 do processo TC-043004/026/10.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Avaliou ainda a pesquisa que realizou em sites de imobiliárias no Município de São Caetano do Sul, apurando uma média de R\$ 1.580,34 o metro quadrado, na data de 11-03-11, concluindo que os valores constantes dos laudos se encontram nos patamares praticados no mercado.

Quanto à matéria acolhida nos autos do processo **TC-043004/026/10**, a **7ª Diretoria de Fiscalização** efetuou os seguintes apontamentos, posicionando-se pela irregularidade do feito (fls. 490/505):

- a. As justificativas para a alienação dos imóveis consubstanciaram-se na futura utilização dos recursos obtidos em despesas correntes, o que é vedado pelo artigo 44⁴ da Lei Complementar n.º 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal;
- b. Não consta no PPA, nem na LDO de 2011, nem na LOA a previsão de programas de governo para as despesas de capital decorrentes da alienação de ativos⁵;
- c. Houve uma especificação a menor da área do terreno delineada no edital, da ordem de 943,66 m², em relação à área real do terreno, em descumprimento ao contido no inciso I⁶, do artigo 40, da Lei Federal n.º 8.666, fato que ocasionou um prejuízo ao Erário da ordem de **R\$ 1.269.316,59**.

Em referência à matéria abrangida nos autos do processo **TC-043590/026/10**, a **7ª Diretoria de Fiscalização** realizou os seguintes apontamentos, manifestando-se, igualmente, pela irregularidade do processado (fls. 57/63):

- a. A escritura não possui cláusula terceira, em inobservância ao contido no Anexo E⁷ do Edital;

⁴ “É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos”.

⁵ Conforme declaração de fls. 318 do processo TC-043004/026/10.

⁶ Art. 40. O edital conterá no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a modalidade, o regime de execução e o tipo da licitação, a menção de que será regida por esta Lei, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta, bem como para início da abertura dos envelopes, e indicará, obrigatoriamente, o seguinte:

I - objeto da licitação, em descrição sucinta e clara.

⁷ CLÁUSULA TERCEIRA - Que a VENDEDORA dá quitação do preço e, por força deste contrato, e da *cláusula constituti* transmite ao COMPRADOR(ES) toda a posse, domínio e ação sobre o imóvel vendido, obrigando-se a fazer presente a venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, responder pela evicção de direito. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) aceitar a venda nos termos em que é efetivada, confessando-se devedor(ES) da importância parcelada.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



- b. O parágrafo único, da cláusula quarta, da escritura de fls. 3, verso, não está de acordo com a minuta do edital, constante às fls. 179 do processo TC-043004/026/10, deixando de prever o acréscimo monetário da taxa SELIC publicada pelo Banco Central à data do pagamento do parcelamento;
- c. A cláusula sexta da escritura de fls. 3, verso, está em desacordo com a minuta do edital de fls. 179 do processo TC-043004/026/10, uma vez que faz referência ao parágrafo único da cláusula quinta, que não existe;
- d. A adquirente não apresentou o comprovante do Registro da Escritura no Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul dentro do prazo de 30 dias.

Quanto ao **Acompanhamento da Execução Contratual**, a **7ª Diretoria de Fiscalização** realizou os seguintes apontamentos de irregularidades:

- a. O cheque no valor de R\$ 6.378.550,00 foi devolvido pelo Banco Santander em 17-11-10, caracterizando a impontualidade no pagamento, devendo incidir correção monetária e juros moratórios nos termos da cláusula sexta do contrato, e apesar disso, não houve a aplicação das penalidades (fls. 386);
- b. Os juros incidentes na primeira, segunda e na terceira parcela foram calculados sobre a data de vencimento, e não sobre a data do pagamento, conforme determina o parágrafo único⁸ da cláusula quarta;
- c. O saldo da conta específica aberta para a movimentação dos recursos da alienação, em 11-03-11, deveria ser de R\$ 16.074.159,85, no entanto, o saldo existente era de apenas R\$ 14.523.774,81.
- d. Os valores referentes ao sinal de pagamento foram depositados na conta movimento da Universidade, no Banco Santander, misturando-se com os recursos próprios da autarquia, não sendo utilizados em despesas de capital.

⁸ "Todas as parcelas serão corrigidas monetariamente pelo índice do INPC acrescidas da taxa Selic publicada pelo Banco Central à **data do pagamento**, calculada *pro rata tempore*, contados a partir da publicação da adjudicação dos imóveis ao licitante vencedor - no Diário Oficial do Município". (g.n.)



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Em seguida, a **ATJ**, **Chefia de ATJ** e **SDG** posicionaram-se pela aplicação do inciso XIII do artigo 2.º da Lei complementar n.º 709/93 (fls. 508/512⁹ do processo TC-043004/026/10).

Os responsáveis foram notificados, nos termos do Despacho de fls. 189/192 do processo TC-037484/026/10, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21-02-13 (com cópia às fls. 71/74 do processo TC-043590/026/10, às fls. 513/516 do processo TC-043004/026/10 e fls. 49/52 do processo TC-003513/026/11).

Em atenção, a empresa **Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.** trouxe as justificativas de fls. 517/519, acompanhada dos documentos de fls. 520/541, **no âmbito do processo TC-043004/026/10.**

Para comprovar o registro da escritura, juntou cópia da Matrícula n.º 3.729, do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, conforme documentos de fls. 522/540.

Afirmou que a cláusula sexta da escritura foi adequada à minuta do edital quando da retificação, ratificação e aditamento lavrado às páginas 011/014 do livro 765, no dia 27-12-10, no 3.º Tabelionato de Notas e de Protestos de Letras e Títulos da Comarca de São Caetano do Sul, com cópia às fls. 520/521.

Noticiou também que adequou o parágrafo único da cláusula quarta à minuta do edital, prevendo o acréscimo monetário à taxa SELIC, publicada pelo Banco Central à data do pagamento do parcelamento, e ainda incluiu a cláusula terceira, conforme a previsão contida no Anexo E do edital.

Com relação aos pagamentos ocorridos em atraso, a empresa informou que as parcelas já foram devidamente corrigidas, com a aplicação de multa e atualização monetária, em consonância com o preceituado na cláusula sexta, anexando os documentos de fls. 520/521.

Por fim, requereu o arquivamento dos processos.

Para a área jurídica da **ATJ**, a defesa não logrou êxito em afastar as falhas, notadamente quanto à utilização dos recursos obtidos em despesas correntes, aliada à ausência de alteração das peças de planejamento, evidenciando não existir interesse público devidamente justificado (fls. 543/545 do processo TC-043004/026/10).

⁹ Fls. 67/70 do processo TC-043590/026/10, fls. 46/48 do processo TC-003513/026/11 e fls. 186/188 do processo TC-037484/026/10.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Por sua vez, a **Chefia de ATJ** acrescentou que a empresa não apresentou explicações acerca da diferença de áreas constatada nos autos, fato que pode ter ferido a competitividade, à luz do Princípio da Isonomia. (fls. 546/547 do processo TC-043004/026/10).

Por fim, ressalto que os autos não transitaram novamente pela SDG em face das orientações traçadas no âmbito do processo TC-A-27.425/026/07.

É o relatório.

GCCCM-29



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



GCCCM-29

PRIMEIRA CÂMARA – SESSÃO DE 15 / 04 / 2014 – ITENS N.ºS 087 A 090

- PROCESSO:** TC-037484/026/10.
REPRESENTANTE: Sr. Paulo Panos Torossian, CPF n.º 762.819.658-68.
REPRESENTADA: Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS.
ASSUNTO: Representação formulada contra o edital da Concorrência n.º 03/2010, instaurada pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul, objetivando a “venda em conjunto pela maior oferta dos imóveis situados neste distrito, município e comarca de São Caetano do Sul, com áreas de 25.000 m² e 15.200 m², conforme especificações no Anexo A do edital”.
- ADVOGADOS:** Dr. Michel Stamatapoulos – OAB/AC n.º 2.878, Dr. Fernando Flamini Cordeiro – OAB/SP n.º 195.794, Dra. Lilian Elaine Bergamo Camacho – OAB/SP n.º 179.521, Dr. Paulo Roberto de Souza Jamur – OAB/PR n.º 17.764).
- PROCESSO:** TC-003513/026/11.
REPRESENTANTE: Sr. Antônio de Pádua Tortorello, CPF n.º 343.499.288-04.
REPRESENTADA: Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS.
ASSUNTO: Representação formulada contra o edital da Concorrência n.º 03/2010, instaurada pela Universidade Municipal de São Caetano do Sul, objetivando a “venda em conjunto pela maior oferta dos imóveis situados neste distrito, município e comarca de São Caetano do Sul, com áreas de 25.000 m² e 15.200 m², conforme especificações no Anexo A do edital”.
- ADVOGADOS:** Dr. Daniel Marcos Pastorin – OAB/SP n.º 258.675.
- PROCESSO:** TC-043004/026/10.
OUTORGANTE: Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS.
OUTORGADA: Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.
OBJETO: Venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no Município de São Caetano do Sul, com áreas de 1.100 m² e 14.100 m² (referem-se a títulos de posse – Usucapião) e 25.000 m² (titularizada e registrada na matrícula n.º 3.729 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul).
- EM EXAME:** **Concorrência n.º 03/2010**, do tipo ‘maior oferta’, com preço mínimo de venda de R\$ 53.970.000,00 (Edital às fls. 156/165, Anexos às fls. 166/228);
Contrato Particular de Cessão de Direitos Possessórios e Outras Avenças n.º 817/2010, assinado em 30-11-10, objetivando transferir à Cessionária a posse e todos os direitos decorrentes do contrato mencionado na Cláusula Primeira, as



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



quais alienou através da Concorrência n.º 03/2010, do tipo maior oferta, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 20.445.512,40** (Instrumento às fls. 287/295).

Acompanhamento da Execução Contratual, referente aos três imóveis, dois tratados neste processo e um em análise nos autos do processo TC-043590/026/10.

RESPONSÁVEIS SIGNATÁRIOS DO INSTRUMENTO:

Prof. Dr. Silvio Augusto Minciotti – Reitor – USCS – Cedente.
Sr. Roberto Alvarenga – Sócio Administrador – Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda. – Cessionária.

INSTRUÇÃO:

DF-07, DSF-II.

ADVOGADOS:

Sr. Eder Xavier – OAB/SP n.º 92.729; Sr. Daniel Marcos Pastorin – OAB/SP n.º 258.675; Dra. Simone X. Lambais – OAB/SP n.º 143.908.

ACOMPANHA:

TC-025295/026/12.

ASSUNTO:

Solicita providências, no sentido de que o Juízo seja informado a respeito de eventual decisão acerca da representação sobre os fatos apresentados pelo autor da ação – Sr. Antônio de Pádua Tortorello, conforme cópias dos autos anexas.

REFERÊNCIA:

Processo n.º 565.01.2011.019702-1/000000-000 (0019702-03.2011.8.26.0565), Ordem n.º 1678/2011, Ação Popular, Requerente: Sr. Antônio de Pádua Tortorello, Requerida: Universidade Municipal de São Caetano do Sul e outros.

INTERESSADO:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Juízo de Direito da 3.ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul – Meritíssimo Juiz de Direito Sérgio Noboru Sakagawa.

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO: Fls. 296.

PROCESSO:

TC-043590/026/10.

OUTORGANTE:

Universidade Municipal de São Caetano do Sul – USCS.

OUTORGADA:

Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.

OBJETO:

Venda em conjunto, pela maior oferta, dos imóveis situados no Município de São Caetano do Sul, com áreas de 1.100 m² e 14.100 m² (referem-se a títulos de posse – Usucapião) e 25.000 m² (titularizada e registrada na matrícula n.º 3.729 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul).

EM EXAME:

Escritura de Venda e Compra, Cumulada com Pacto Adjetivo de Hipoteca (fls. 02/06), assinada em 30-11-10, pelo valor de **R\$ 33.627.250,00**, em 24 parcelas mensais de 12-12-10 a 12-11-12, mais 04 parcelas semestrais de 12-06-11 a 12-12-12. Acompanhamento da Execução Contratual, em conjunto com aquela abrigada nos autos do processo TC-43004/026/10.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



RESPONSÁVEIS SIGNATÁRIOS DO INSTRUMENTO:

Prof. Dr. Silvio Augusto Minciotti – Reitor – USCS – Cedente.
Sr. Roberto Alvarenga – Sócio Administrador – Benetti
Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda. – Cessionária.
Sr. Marcos Tolentino da Silva – Sócio Administrador – Benetti
Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda. – Cessionária.

ADVOGADOS:

Sr. Eder Xavier – OAB/SP n.º 92.729; Sr. Daniel Marcos
Pastorin – OAB/SP n.º 258.675; Dra. Simone X. Lambais –
OAB/SP n.º 143.908; Dra. Lilian Elaine Bergamo Camacho –
OAB/SP n.º 179.521.

INSTRUÇÃO: DF-07, DSF-II.

TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO: Fls. 20.

VOTO

As alegações trazidas pela empresa **Benetti Prestadora de Serviços e Incorporadora Ltda.** não lograram êxito em esclarecer a totalidade das falhas assinaladas pelos órgãos técnicos e opinativos da Casa.

De fato, tanto na avaliação elaborada pela empresa *Globoinvest*¹⁰ quanto naquela efetuada pela empresa *Di Thomaisino*¹¹, foi considerada a área total nominal de 40.200 m² - conforme consta originalmente na escritura, quando, em verdade, a área total real, segundo o laudo de levantamento topográfico¹² assinado pela Engenheira Marilena Fava Gastaldi, **possuía 41.143,66 m².**

Desse modo, houve uma divergência (de aproximadamente 944 m²) entre a área total que constou do edital, e a área real do imóvel, de forma que a **estimativa do valor de referência**, para fins de licitação, restou comprometida.

Não se contesta, aqui, o preço por metro quadrado constante dos laudos de avaliação dos imóveis, mesmo porque o Ministério Público do Estado de São Paulo, no âmbito do Inquérito Civil n.º 85/11¹³, assim cuidou da matéria:

“Entendo não haver indícios de ser fraudulenta a avaliação na qual se fundamentou a Universidade de São Caetano do Sul para venda do terreno de 40.000 m², objeto da Concorrência Pública n.º 03/2010. O representante alega que o metro quadrado do terreno da área licitada foi avaliado em R\$ 1.444,34, ao passo que o verdadeiro preço de mercado giraria em torno de R\$ 5.000,00 ou R\$ 6.000,00.

¹⁰ Fls. 51/85 do processo TC-043004/026/10.

¹¹ Fls. 86/99 e fls. 103/116.

¹² Fls. 389/393 do processo TC-043004/026/10 e fls. 160/163 do processo TC-037484/026/10.

¹³ Fls. 86/90 do processo TC-25295/026/12, que acompanha esses autos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Sem Razão o Representante. Antônio de Pádua compara a avaliação do terreno da USCS com a avaliação de outro terreno (Espaço Cerâmica), que apresenta características muito distintas do imóvel alienado pela Universidade de São Caetano do Sul. Em primeiro lugar, há um evidente exagero em dizer que “o metro quadrado, **limpo, não construído** (do Espaço Cerâmica) está sendo comercializado entre os valores médios de R\$ 5.000,00 e R\$ 6.000,00 o metro quadrado. Nota-se, claramente, que o documento juntado pela representante às fls. 31/32 refere-se a anúncio de venda de apartamento com cinco banheiros, e 4 dormitórios, com 3 vagas, lazer completo já instalado – portanto, já construído – ao preço de R\$ 950.000,00 ou R\$ 4.798,00/m². **Conseqüentemente, o valor indicado na representação se trata do preço do imóvel já construído, com área de lazer entregue, ou seja, o representante compara o preço do terreno não construído (o alienado pela Universidade Municipal”, com preço de imóvel já construído com toda a infraestrutura entregue (o do Espaço Cerâmica). [...]** oficiou-se à imobiliária Aparecido Viana, de São Caetano do Sul, responsável pela comercialização do empreendimento privado. Em sua resposta (fls. 235) **verifica-se que “o preço médio de venda de terrenos comerciais localizados no espaço cerâmica, no ano de 2009, foi em média de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) o metro quadrado, e o valor médio de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) os lotes residenciais horizontais”. Ou seja, valores muito próximos aos da avaliação do terreno da USCS. Considere-se ainda que, como já se disse acima, o Espaço Cerâmica é um loteamento com características especiais que, por isso mesmo, o tornam uma área extremamente atrativa”. (g.n.)**

Por conseguinte, se o terreno possui área real de **41.143,66 m²**, e não de **40.200,00 m²**, é de se concluir que o preço mínimo de venda deveria ser de **R\$ 55.236.898,78**, considerando o preço médio por metro quadrado calculado pela própria Universidade¹⁴, e não o valor de **R\$ 53.970.000,00**, perfazendo uma diferença da ordem de **R\$ 1.500.000,00**.

Com efeito, tal divergência adquire relevância, na medida em que o terreno foi alienado pela importância de **R\$ 54.073.000,00**, isto é, apenas **R\$ 103.000,00** acima do valor mínimo de venda, sendo que esse valor, considerando a área real, deveria ser de **R\$ 55.236.898,78**.

¹⁴ Globoinvest R\$ 58.050.000,00 (fls. 51/85). Di Thomaisino R\$ 49.896.000,00 (fls. 86/119). **Média R\$ 53.973.000,00**. Valor por m² constante à fl. 305 dos autos.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira **CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



Nesse passo, enfatizo que o levantamento topográfico de fls. 389/393 do processo TC-043004/026/10¹⁵ foi contratado em 21-10-04 pela USCS, portanto, **tal fato já era de conhecimento da própria Administração da Universidade, visto que foi elaborado em momento anterior ao Edital da Concorrência n.º 03/2010.**

Sobre esse assunto – diferenças entre as áreas totais previstas no edital e aquelas efetivamente encontradas pelo laudo de levantamento topográfico supramencionado – **as partes não apresentaram quaisquer explicações.**

No tocante à destinação dos recursos decorrentes da alienação dos imóveis, que seriam utilizados em **despesas correntes**, notadamente para conceder bolsas de estudos e programas de financiamento ao corpo discente, e custear atividades de pesquisa, observo que tais justificativas não se coadunam com a previsão contida no artigo 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal¹⁶:

“É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos”. (g.n.)

Ressalto que a Lei Municipal n.º 4.777/09 condicionou a alienação à observância da regra supramencionada, com os seguintes termos (fls. 06/07 do processo TC-043004/026/10):

“Artigo 1.º - Fica a USCS – Universidade Municipal de São Caetano do Sul autorizada a alienar total ou parcialmente, mediante procedimento licitatório cabível, os imóveis descritos nas alíneas do artigo 1.º da Lei n.º 4.133, de 05 de maio de 2003, com a redação dada pelo artigo 1.º da Lei n.º 4.186, de 14 de novembro de 2003, condicionada a venda à observância do artigo 44 da Lei Complementar n.º 101/2000”. (g.n.)

Observo, além disso, que não foi promovida a alteração nas peças de planejamento, conforme a própria USCS reconhece por meio da declaração de fls. 318, restando ausente a referida programação para as despesas de capital.

Acerca desse tema não foram trazidas quaisquer justificativas, acompanhadas dos respectivos documentos, que eventualmente comprovassem que os recursos financeiros foram utilizados somente em despesas de capital.

¹⁵ Fls. 160/163 do processo TC-037484/026/10.

¹⁶ Lei Complementar n.º 101/2000.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Com relação às inconsistências relativas aos cálculos da atualização monetária e dos juros de mora, a empresa apenas apresentou a “guia de pagamento” relativa à terceira parcela¹⁷, no valor de R\$ 865.962,58 (fls. 541), sem, no entanto, apresentar as memórias de cálculo, comprovando que considerou a atualização monetária até a data do pagamento, deixando ainda de comprovar o recolhimento referente à incidência de atualização monetária e juros de mora devido à devolução do cheque no valor de R\$ 6.378.550,00.

A Origem também não explicou a diferença, a menor – em R\$ 1.550.385,04, sem considerar os juros de mora e a atualização monetária – do saldo na data de 11-03-11, constante da conta específica de movimentação financeira aberta na Caixa Econômica Federal.

Saliento que a Universidade de São Caetano do Sul foi instada a se manifestar, nos termos do Despacho¹⁸ de fls. 189/192 do processo TC-037484/026/10, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 21-02-13, não aduzindo aos autos quaisquer justificativas, mesmo tendo comparecido para extrair cópias e solicitar prorrogação do prazo para defesa (fl. 194 e fl. 201 do processo TC-037484/026/10.

Nessa conformidade, acompanhando os posicionamentos externados pelos órgãos técnicos e opinativos da Casa, voto **pela irregularidade** da(o): **a)** Concorrência n.º 03/2010; **b)** Contrato Particular de Cessão de Direitos Possessórios e Outras Avenças n.º 817/2010; **c)** Escritura de Venda e Compra, Cumulada com Pacto Adjetivo de Hipoteca; **d)** Execução Contratual.

Além disso, voto **pela improcedência** da representação abrigada nos autos do processo TC-003513/026/11, **pela procedência parcial** da representação tratada nos autos do processo TC-037484/026/10, com acionamento das disposições contidas nos incisos XV e XXVII do Artigo 2º da Lei Complementar Estadual n.º 709/93.

Aplico ao **Prof. Dr. Silvio Augusto Minciotti** – signatário dos instrumentos e Reitor à época – **multa**, com base no preconizado no item II, do artigo 104 da aludida Lei Complementar (ato praticado com infração à norma legal), que estipulo em **700 (setecentas) UFESPs**, fixando o prazo de **30 (trinta) dias**,

¹⁷ Desacompanhada do comprovante de compensação do cheque, visto que tal documento só é válido após a devida compensação – vide observações no corpo do documento de fls. 541.

¹⁸ As partes deram-se por CIENTES e NOTIFICADAS para acompanhar todos os atos da tramitação processual até o julgamento final, por meio de publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, no Caderno do Poder Legislativo.



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



contados a partir da expiração do prazo recursal, para a apresentação das respectivas guias de recolhimento, sob pena de inscrição do débito em dívida ativa.

Fixo, ainda, o prazo de **60 (sessenta) dias**, contados do transcurso do prazo recursal para que a USCS apresente a este Tribunal notícias acerca das providências a serem adotadas em face da presente decisão.

Transcorrido o prazo recursal, bem como aquele fixado para adoção das medidas cabíveis, remetam-se cópias de peças dos autos ao d. Ministério Público Estadual para as providências de sua alçada.

Em atenção à solicitação do Meritíssimo Juiz de Direito Dr. Sérgio Noboru Sakagawa, no âmbito do expediente TC-025295/026/12, encaminhem-se cópias de peças dos autos ao Juízo de Direito da 3.^a Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul.

Oficiem-se os Senhores Paulo Panos Torossian e Antônio de Pádua Tortorello, encaminhando-lhes cópias de peças dos autos, dando-lhes ciência desta decisão.

GCCCM-29