



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Protocolado CGA nº 303/2016 – SPDOC SG nº 80.905/2016

Unidade / Secretaria: Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS / Secretaria de Planejamento e Gestão

Assunto: Eventuais irregularidades na alienação de área localizada na Av. Dr. Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana, São Paulo/SP pela CPOS

Senhor Presidente,

O presente protocolado foi instaurado em decorrência de ofício encaminhado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, dando conta de possíveis irregularidades na Concorrência Pública nº 01/2015 realizada pela Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS, visando a alienação da área de 15.450,00m², localizada na Av. Dr. Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana, São Paulo/SP.

O Inquérito Civil nº 229/2016 foi instaurado em decorrência de representação formulada pelo Deputado Estadual Carlos Neder, anexa às fls. 024-035, em que são apontadas irregularidades na demolição de bem tombado sem qualquer tipo consulta aos órgãos competentes e posterior alienação à empresa Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda. Destacam-se da representação os seguintes pontos:

- O imóvel estaria tombado desde 1991¹ e faria parte da ZM-1 - Zona Mista e da ZEPEC/03 - Zona Especial de Preservação Cultural;²
- Desde 2002 a CPOS demonstrava o interesse na venda do imóvel, quando teria dado início às avaliações para proceder com a alienação. Foi solicitado ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT que apontasse as diretrizes para obras de reforma, restauro, ampliações e possível alienação do imóvel. Por sua vez, o CONDEPHAAT respondeu informando a

¹ Nos termos das resoluções nº 05 e 20/91do CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

² Previsto na Lei Municipal nº 16.050/2014, estando tombado nos termos da Resolução 09/2003 do CONFRESP.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

resolução que determinou o tombamento da área, estando as obras de construção ou ampliação condicionadas a um gabarito máximo de 12 metros;³

- Em 2008 a Secretaria da Cultura informou à CPOS sobre o interesse em adquirir o referido imóvel para que fosse agregado ao Museu de Arte Contemporânea - MAC, que respondeu favoravelmente ao pedido;
- A Procuradoria Geral do Estado se manifestou apontando que a avaliação do imóvel não teria levado em conta o aproveitamento futuro do imóvel, fato técnico e economicamente viável conforme as tendências mercadológicas da vizinhança. Lembrou que o imóvel se encontrava tombado e que o terreno fazia parte de uma área maior do que a considerada no laudo, estando com documentação irregular;
- Em 2012 uma área construída de 3.462,85m² no imóvel foi demolida. No entanto, havia o interesse do MAC em reaproveitar essa área que valia aproximadamente R\$ 1 milhão. Tanto o terreno quanto o imóvel se encontravam tombados. Não haveria consultas ao CONDEPHAAT, CONPRES e PGE acerca de tal possibilidade;
- Nesse período, a CPOS teria construído uma cabine de força para o MAC e lhe transferido a propriedade, não havendo qualquer lastro ou registro da referida construção, recursos e cessão;
- Em junho e dezembro de 2014 o imóvel foi avaliado em R\$ 39.640.000,00;
- Nesse ínterim, em outubro de 2014, o departamento jurídico da CPOS pleiteou junto a CONFRESP a retirada do imóvel da área do tombamento por entenderem que o imóvel não tem significado histórico, cultural, artístico e arquitetônico, sem no entanto mencionar a demolição que já havia sido feita;
- Não haveria competência do Conselho Administrativo da CPOS em decidir pela alienação do bem, que deveria ter enviado a questão à Assembléia Geral;
- Quanto a possibilidade de alienação com pagamento parcelado, teria havido afronta ao parecer da Secretaria de Planejamento e Gestão do Estado, que teria determinado que o pagamento fosse à vista;

³ Resolução CONDEPHAAT SC 113/2002.

2

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

- Sobre a licitação, onze empresas retiraram o edital, mas apenas a empresa Acrobata, que não teria retirado o edital, apresentou proposta de compra do imóvel.

É a síntese.

Por sua vez, diante da representação formulada pelo deputado estadual, a CPOS respondeu à ALESP que a motivação para venda é de competência da autoridade superior (da CPOS), sendo desnecessária autorização legislativa, mas que depende de quatro requisitos: laudo técnico de avaliação do imóvel; aprovação da alienação em reunião de Diretoria; aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia; e comunicação ao Conselho de Patrimônio Imobiliário. Embora houvesse interesse de compra por parte da Secretaria da Cultura para implantação do MAC, a Pasta carecia de recursos para tanto, e por isso o assunto foi arquivado. Acrescentou que pesava sobre o imóvel o fato da área estar ao entorno do Instituto Biológico, e por isso havia restrições derivadas de seu tombamento, sem uso e utilidade para a CPOS, gerando apenas despesas e contando com diversas invasões de terceiros. No tocante ao processo, informou que foi dada publicidade a alienação por meio da publicação em dois jornais de grande circulação no Estado e cidade de São Paulo, além do Diário Oficial do Estado, e a divulgação direta pelo Conselho do Patrimônio Imobiliário. (fls. 63-68)

Em laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pela CPOS datado janeiro de 2002, e encartado às fls. 87-187, analisou-se inicialmente a área de 9.500,00m² ocupada pela CDHU, sendo esta parte dos 15.450m², possuindo uma área construída de 3.101,75m².⁴ Assim sendo, o imóvel foi identificado como "garagem e oficinas do antigo DOP e Creches" (fl. 090), não havendo restrição de tombamento (fl. 091). O valor de venda dessa área foi estimado em R\$ 7.861.800,00 (fl. 093). Quanto as benfeitorias, são de 3.101,75m² avaliados em R\$ 997.511,67 (fl. 98).

Em consulta ao CONDEPHAAT (fl. 188) visando à obtenção de diretrizes e parâmetros a serem seguidos para eventuais obras de reforma, restauro,

⁴ Constam dos documentos que 5.950,00m² estavam sendo ocupados DETRAN.

3

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

ampliações e alienação do referido imóvel houve um acréscimo de 617,60m² (fl. 189). O laudo constante às fls. 192-196 de fevereiro de 2002 contabiliza a área toda do imóvel: sendo 5.332,40m² ocupada pelo DETRAN e 10.177,60m² locada pra a CDHU, dentre os quais constam a área construída de 408,43m² (DETRAN) e 3.101,75m² (CDHU), cujo valor de venda apontado foi de R\$ 12.221.514,00 (contabilizadas as benfeitorias), não havendo menção de tombamento.

O CONDEPHAAT encaminhou então cópia da **Resolução SC 113/2002**, que resolveu pelo tombamento do Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico:

Resolução SC-113, de 25/2/02

O Secretário da Cultura, nos termos do artigo 1º do Decreto - Lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979, resolve:

Artigo 1º - Fica tombado como bem cultural de interesse histórico, arquitetônico e urbanístico, o Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico, situado à Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 1252, nesta Capital.

Trata-se de exemplar dos mais representativos da corrente arquitetônica vinculada aos códigos formais e compositivos do art-déco, de presença marcante no cenário arquitetônico da São Paulo da década de 1930, refletindo a tendência internacional de associação dessa linguagem artística à visões particulares de modernidade e progresso tecnológico próprias de uma sociedade que aspirava por mudanças. O Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico se insere nesse quadro de maneira notável e monumental, fato que o habilita a figurar entre os exemplares mais importantes da primeira modernidade na arquitetura paulistana.

Artigo 2º - O presente tombamento aplica-se aos seguintes elementos do conjunto de edificações descrito no Artigo 1º:

I - Edifício - Sede (laboratórios e administração);

II - Edifício da antiga Garagem;

III- Edifício do antigo Biotério (nº 10 - atual CEPLA);

IV- Edifício de Bioquímica Fitopatológica (nº 11);



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

V - Edifício do Insetário e Estufas de vidro anexas;

VI - Conjunto de seis laboratórios da área animal (nºs 3, 4, 5, 6, 7 e 8);

VII - Jardim frontal, área do cafezal, traçado do arruamento interno e os limites do terreno remanescente.

Artigo 3º - para efeito deste tombamento, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para a área envoltória definida pelo artigo 137 do Decreto 13.426, de 16.03.79:

a) nos lotes com qualquer uma das divisas (frente, lateral ou fundos) voltada para a Av. Dr. Dante Pazzanese, entre a Av. Pedro Álvares Cabral e a Rua Dr. Amâncio de Carvalho, as futuras edificações possuirão gabarito máximo de 12m (doze metros) de altura, contado a partir do pavimento térreo; (...) (g.n.)

Diário Oficial de 20.03.2002

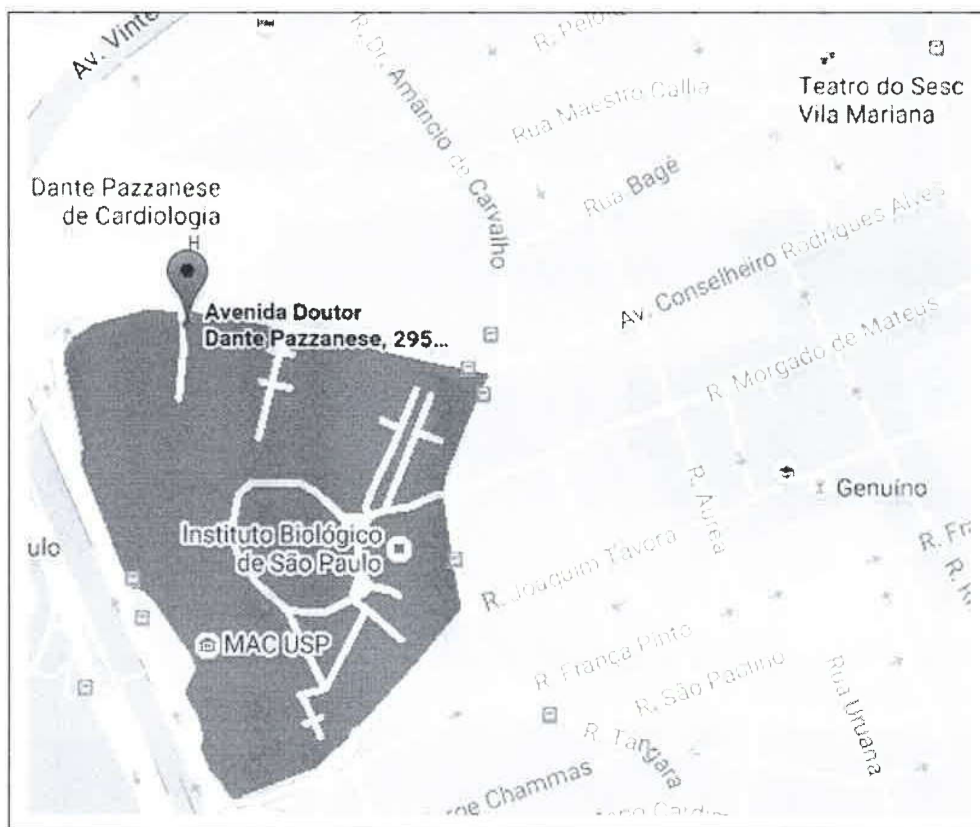


Imagem retirada do Google Maps

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Em laudo técnico datado de abril de 2004 e anexo às fls. 291-295, o imóvel ocupado pela CDHU⁵ no total de 10.117,60m² foi avaliado em R\$ 4.082.520,00, do qual consta a menção de que o imóvel situa-se na mesma quadra do Instituto Biológico, na Av. Conselheiro Rodrigues Alves nº 1252, tombado conforme **Resolução do CONDEPHAAT SC 113/02**, e está caracterizado como "área livre" em processo de tombamento conforme **Resolução CONPRESP nº 09/2003**.

Em laudo técnico de avaliação do imóvel elaborado pela CPOS

Resolução no. 09/2003

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e de acordo com a decisão unânime dos Conselheiros presentes à 300ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de outubro de 2003, e CONSIDERANDO o reconhecido valor histórico e ambiental do conjunto formado pelo Instituto Biológico e suas áreas adjacentes, no bairro de Vila Mariana, RESOLVE:

Artigo 1º- Abrir processo de tombamento de um conjunto de elementos constitutivos do ambiente urbano identificado como Instituto Biológico e áreas adjacentes, de acordo com o perímetro delimitado pelos seguintes logradouros, conforme o contido no Processo nº 2002-0.072.810-1

- Avenida Pedro Álvares Cabral (Cadlog 10630-5);
- Praça Reinaldo Porchat (Cadlog 22765-0);
- Avenida Vinte e Três de Maio (Cadlog 19764-5);
- Rua Doutor Astolfo Araújo (Cadlog 05615-4);
- Rua Doutor Amâncio de Carvalho (Cadlog 00971-7);
- Avenida Conselheiro Rodrigues Alves (Cadlog 17301-0);
- Rua Áurea (Cadlog 02567-4); e
- Rua França Pinto (Cadlog 07318-0).

⁵ Essa área era parte dos 15.450m² do imóvel da CPOS.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º- Os elementos constitutivos em processo de tombamento, no ambiente urbano referido no Artigo 1º, conforme Planta que integra esta Resolução, são os seguintes:

- Instituto Biológico, suas áreas livres e anexos – Avenida Conselheiro Rodrigues Alves nº 1252 (S 36 – Q 79) e Rua Doutor Amâncio de Carvalho, nº 326 a 546 (S 36 - Q 78); (g.n.)
- Edifício atualmente ocupado pelo DETRAN - Avenida Pedro Álvares Cabral (S 36 - Q 79);
- Edifício da antiga Repartição de Águas e Esgotos - Avenida Ibirapuera nº 1460 a 1494 (S 36 - Q 79);
- Edificações da Avenida Conselheiro Rodrigues Alves nºs 1057 a 1185 (S 37 - Q 23);
- Edificações da Avenida Conselheiro Rodrigues Alves nºs 1213 a 1261 e nºs 1289 a 1315 (S 37 - Q 29);
- Edificações da Rua Morgado de Mateus nºs 576 a 652 (S 37 - Q 23);
- Edificações da Rua Morgado de Mateus nºs 567 a 653 (S 37 - Q 29);
- Edificações da Rua Joaquim Távora nºs 1586 a 1626 (S 37 - Q 29) e nºs 1605 a 1629 (S 37 - Q 37);
- Vila Afonso Chiodi Lomonaco - Rua Joaquim Távora nº 1584 a 1548 (S 37 - Q 29);
- Vila Albino Rodrigues Costa - Rua França Pinto nºs 1034 a 1076 e Rua Joaquim Távora nºs 1481 a 1439 (S 37 - Q 37); e
- Áreas verdes ao longo da Avenida Doutor Dante Pazzanese (Cadlog 21198-2).

No laudo às fls. 382-385 datado de agosto de 2005 consta a informação de que, em decorrência do tombamento do Instituto Biológico, as futuras edificações deverão possuir um gabarito de 9m de altura, conforme dispõe a Resolução 09/2003 do CONPRESP. O valor do imóvel foi estimado em R\$ 2.684.810,00, considerando o deságio de 46,65% em decorrência de irregularidades na documentação do imóvel.

Consta às fls. 471 a Resolução nº 20/91 do CONPRESP que tombou o Parque do Ibirapuera e adjacências, cujas informações foram sintetizadas no mapa abaixo:

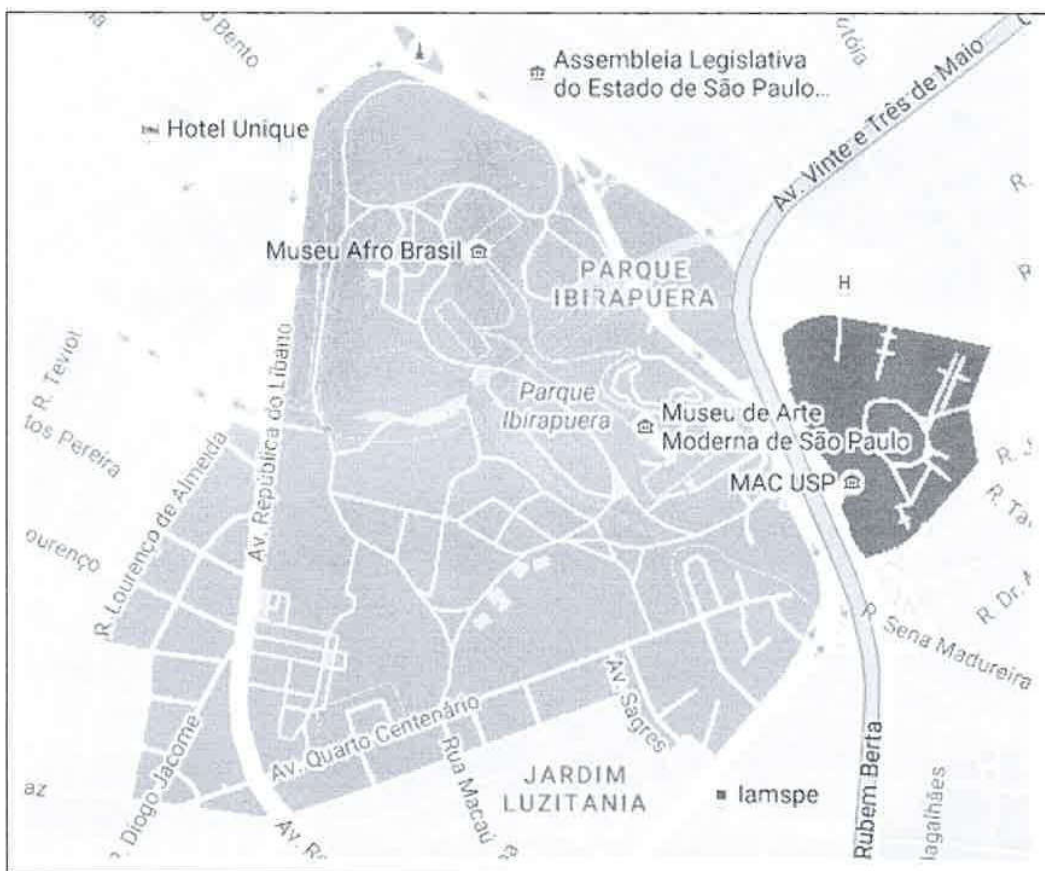
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Imagem retirada do Google Maps: à esquerda, em destaque o tombamento do Parque do Ibirapuera e adjacências e, à esquerda, a área tombada do Instituto Biológico.

Em janeiro de 2008, foi elaborado o laudo às fls. 489-492 para determinação do valor de venda da área de 15.450,00m². O valor foi estimado em R\$ 15.326.510,00 e considerado o deságio de 21,08% em decorrência da documentação estar irregular. Observa-se a informação de que *"tendo em vista que a vocação do imóvel avaliando é indicada para incorporação, neste estudo consideraremos que as benfeitorias deverão ser demolidas (...)".*

No mesmo ano, a Secretaria da Cultura manifestou-se (fl. 568) quanto ao seu interesse em adquirir o imóvel, uma vez que o Museu de Arte Contemporânea - MAC havia sido transferido para o edifício (da CPOS) ocupado pelo DETRAN, sendo a CPOS favorável (fl. 570), o que culminou no laudo às fls. 572-596 e com o

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

valor e R\$ 16 milhões na data-base de dezembro de 2009, já descontado o deságio de 12,19% em razão da documentação irregular.

Em laudo de avaliação de lavra do Centro de Engenharia e Cadastro Imobiliário, órgão da Procuradoria Geral do Estado, datado de junho de 2008 e encartado às fls. 642-674, o valor apontado foi de R\$ 19.897.169,00.⁶

Posteriormente, sobrevieram os laudos da CPOS às fls. 697-719, com o valor de R\$ 19.700.000,00 em junho de 2009; às fls. 772-799, também o valor de R\$ 19.700.000,00 na data-base de julho de 2010; às fls. 867-894, o valor foi atualizado para R\$ 27.550.000,00 na data-base de dezembro de 2011; às fls. 934-954, o valor de R\$ 39.040.000,00 na data de junho de 2014.

Contudo, em **Resolução SC nº 62/13** publicada em 21/08/13 em Diário Oficial, houve a menção de que Resolução 113/02 havia sido anulada por decisão judicial.⁷

"RESOLUÇÃO SC 62/13, de 07-08-2013, Publicação no DOE de 21 de agosto de 2013, pág. 47 e 49 (g.n.)"

Dispõe sobre o tombamento do Instituto Biológico, situado na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 1252, nesta Capital, e dá outras providências.

O Secretário da Cultura, nos termos do artigo 1º do Decreto Lei 149, de 15-08-1969, e do Decreto Estadual 13.426, de 16-03-1979, cujos artigos 134 a 149 permanecem em vigor por força do artigo 158 do Decreto

⁶ Em suas considerações finais, não foram levados em conta que o imóvel encontra-se em quadrilátero tombado pelo CONDEPHAAT e CONPRES, que determina que as futuras edificações devam possuir gabarito máximo de altura de 9 metros; a valoração do desmonte de obra para posterior decréscimo do valor final de avaliação, por desconhecer sua necessidade ou não frente à futura utilização do bem; bem como trata-se de imóvel com documentação irregular.

⁷ Ação Civil Pública nº 0013328-67.2002.8.26.0053 (053.02.013328-9) em trâmite perante a 8ª Vara de Fazenda Pública - Foro Central. Local Físico: 15/09/2015 00:00 - Prazo - Aguardando solução de recurso "(...) **julgo PROCEDENTE a ação que o MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO move contra a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO para anular, (...), a resolução da Secretaria da Cultura, que fixou o polígono mencionado na sentença em desrespeito à regra geral de proteção aos 300 metros do entorno do prédio do Instituto Biológico, (...)**"



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

50.941 de 5 de julho de 2006, com exceção do artigo 137, cuja redação foi alterada pelo Decreto 48.137, de 7 de outubro de 2003, e considerando:

que o Poder Judiciário anulou a Resolução de Tombamento SC 113, de 25-02-2002, que efetuou o tombamento definitivo do Instituto Biológico e fixou sua área envoltória, tendo em vista que o envoltório fora delimitado com raio inferior aos trezentos metros mínimos estabelecidos pelo artigo 137 do Decreto 13.426/1979, vigente à época da edição do ato administrativo; (g.n.)

a necessidade de edição de nova Resolução, uma vez que, com a anulação da norma anterior, o bem carece de proteção de tombamento definitivo, remanescendo, porém, a tutela do tombamento provisório restabelecido a partir da anulação da Resolução SC-113/02; (g.n.)

os termos do Decreto 48.137/03, que estabeleceu que a Resolução de Tombamento deve prever uma área de entorno do bem tombado sujeita a restrições de ocupação e de uso, quando estes se revelem aptos a prejudicar a qualidade ambiental do bem sob preservação, definindo, caso a caso, as dimensões dessa área envoltória;

as manifestações constantes do Processo CONDEPHAAT 69012/2013, o qual foi apreciado pelo Colegiado do CONDEPHAAT em Sessão Ordinária de 03-06-2013, Ata 1708, cuja deliberação foi favorável a esta nova resolução de tombamento do Instituto Biológico;

que o Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico constitui exemplar dos mais representativos da corrente arquitetônica vinculada aos códigos formais e compositivos do art-déco, de presença marcante no cenário arquitetônico da São Paulo da década de 1930, refletindo a tendência internacional de associação dessa linguagem artística a visões particulares de modernidade e progresso tecnológico próprias de uma sociedade que aspirava por mudanças. O citado Conjunto se insere nesse quadro de maneira notável e monumental, fato que o habilita a figurar entre os exemplares mais importantes da primeira modernidade na arquitetura paulistana,

RESOLVE:

Artigo 1º - Fica tombado como bem cultural de interesse histórico, arquitetônico e urbanístico, o Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico, situado à Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 1252, nesta Capital.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º - O presente tombamento aplica-se aos seguintes elementos do conjunto de edificações, descrito no Artigo 1º:

- I – Edifício - Sede (laboratórios e administração);*
- II – Edifício da antiga Garagem;*
- III – Edifício do antigo Biotério (nº 10 - atual CEPLA);*
- IV – Edifício de Bioquímica Fitopatológica (nº 11);*
- V – Edifício do Insetário e Estufas de vidro anexas;*
- VI – Conjunto de seis laboratórios da área animal (nº 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8);*
- VII – Jardim frontal, área do cafezal, traçado do arruamento interno e os limites do terreno remanescente.*

Artigo 3º - Conforme previsto no artigo 137 do Decreto 13.426/79, alterado pelo Decreto 48.137, de 7 de outubro de 2003, ficam, para efeito deste tombamento, definidos como área envoltória:

I – os lotes com qualquer uma das divisas (frente, lateral ou fundos) voltada para qualquer dos dois lados da Av. Dr. Dante Pazzanese, entre a Av. Pedro Álvares Cabral e a Rua Dr. Amâncio de Carvalho; (g.n.)

II – os lotes atuais ou decorrentes de futuras incorporações, defronte ao edifício principal do Instituto Biológico, que possuírem qualquer uma das divisas (frente, lateral ou fundos) voltada para a Av. Conselheiro Rodrigues Alves, entre as Ruas Joaquim Távora e Dr. Amâncio de Carvalho, até o fim da curva de concordância da citada Avenida;

Artigo 4º - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes, para intervenções em imóveis localizados no interior da área envoltória definida no artigo anterior:

I - nos lotes definidos no inciso I do artigo 3º, as futuras edificações possuirão gabarito máximo de 12m (doze metros) de altura, contado a partir do pavimento térreo; da mesma forma, as reformas e quaisquer tipos de intervenções; (g.n.) (...)

Nesse sentido, sobreveio a Resolução do CONPRESP:

"Resolução nº 20/2014

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, e alterações posteriores, e de acordo com a decisão dos



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Conselheiros presentes à 594ª Reunião Ordinária, realizada em 19 de agosto de 2014;

CONSIDERANDO o contido no processo administrativo no 2002-0.072.810-1 e o disposto na Resolução nº 09/Conpresp/2003;

CONSIDERANDO o valor histórico, arquitetônico, paisagístico e ambiental do Instituto Biológico e outros bens situados em suas áreas adjacentes, RESOLVE:

Artigo 1º - TOMBAR o CONJUNTO ARQUITETÔNICO do INSTITUTO BIOLÓGICO em seus elementos constituintes (edifício principal e anexos, incluindo o Museu do Instituto Biológico), em suas características externas e suas áreas livres, situado à Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 1252 c/ Avenida Doutor Dante Pazzanese, nº 245, 295 e Rua Amâncio de Carvalho, nºs 326 a 546, Subprefeitura da Vila Mariana (Setor 036, Quadra 079, Lotes 0007-8 e 0008-6 e Setor 036, Quadra 078, Lotes 0040-5, 0041-3, 0042-1, 0043-1, 0044-8, 0045-6, 0046-4, 0047-2, 0054-5 do Cadastro de Contribuintes da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico), correspondendo à transcrição nº 40.410 de 09/01/1905 1º Registro de Imóveis da Capital.

Parágrafo Único: Fica definido que novas construções nos lotes tombados não deverão exceder a altura de 9 (nove) metros. (g.n.)

Em outubro de 2014 o CONPRES P notificou a CPOS que o imóvel em questão encontrava-se tombado com o Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico de maneira que, qualquer projeto ou intervenção no imóvel deverá ser submetido à prévia aprovação daquele Conselho (fls. 1028), o que também foi objeto da Resolução nº 020/CONPRES P/2014, que mencionou especificamente o endereço desse imóvel (fls. 1029-1030).

Em relatório da CPOS às fls. 1032-1033, datado de setembro de 2014, consta a informação de que entre 2012/2013 a CPOS demoliu as construções existentes no imóvel, com exceção da antiga creche do DAEE com área de 212,15m². Acrescentou que em razão de compromisso com a Secretaria da Cultura em doar o imóvel para incorporação ao Museu de Arte Contemporânea, construiu uma cabine de energia para atender ao museu. Alegou

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

que o nível de proteção exigido à época quanto a manutenção das características externas e áreas livre permite a demolição de construções no imóvel.

Em laudo às fls. 1044-1062 o valor foi atualizado para R\$ 39.640.000,00 na data-base de dezembro de 2014.

No tocante a competência para deliberação quanto a alienação do bem, o Estatuto Social da CPOS encartado às fls. 1098-1111 aprovado em 20/04/11 assim dispõe:

"Artigo 14 - Além das atribuições previstas em lei, compete ainda ao conselho de administração:

(...)

XIII - autorizar previamente a celebração de quaisquer negócios jurídicos envolvendo aquisição, alienação ou oneração de ativos, bem como assunção de obrigações em geral, quando, em qualquer caso, o valor da transação ultrapassar 10% (dez por cento) do capital social, e conhecer daqueles que figurarem entre 5% (cinco por cento) e 10% (dez por cento) do capital da Companhia; (...)"⁸

Logo, em 23/01/15, a CPOS encaminhou o processo à Gerência Jurídica para emissão de parecer objetivando aprovar a pretendida alienação (fl. 1112). Nesse sentido, sobreveio o parecer nº 12/15 (fls. 1113-1116); a proposta de reunião de diretoria (fl. 1117); o parecer do conselho de administração (fl. 1118). Em nova proposta de reunião de diretoria datada de 24/03/15 (fl. 1253), foi proposta nova condição de venda com a possibilidade de pagamento com 25% de entrada e o saldo em até 12 meses acrescidos de juros de 12% ao ano, o que foi aprovado em 30/03/15 pelo conselho de administração (fl. 1254).

No Termo de Referência às fls. 1295-1298, consta possibilidade de pagamento a prazo com 20% de do valor a vista e o restante em doze parcelas mensais com 12% de juros ao ano.

⁸ Segundo o artigo 3º, o capital social da CPOS é de mais de R\$ 88 milhões.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

A concorrência do tipo maior oferta foi aberta e designada a sessão pública para 28/05/15 (fls. 1305-1339). A forma de pagamento lá estabelecida foi de 25% a vista e o saldo em 12 parcelas mensais com 12% de juros ao ano. Foram chamados para compor a comissão de licitação, na qualidade de presidente - Regilaine Maria Rangel de Couto e membros - Claudia Braga Bonfiglioli Cintra, Juarez Martins Bottaro, Lucio Roberto Mariano (fl. 1371)

Onze empresas retiraram o edital: Rodrigo Latorre/Marra Zogbi (fl. 1460); Enfegorm (fl. 1461); Wid Patrimonial S/C Ltda. (fl. 1462); Edo Rocha Arq E Planejamento (fl. 1463); Luiz Montano Ruiz (fl. 1465); Prospects Empreend. Imob. Ltda (fl. 1470); Lucio Terra Barth (fl. 1471); Const. Incorp. Exata Ltda (fl. 1476); Rubens Ribeiro (fl. 1478); Cyrela Empreendimentos Construções (fl. 1483); Even Construtora e Incorporadora S/A. (fl. 1489).

Conforme ata de abertura da sessão pública às fls. 1490-1494, a empresa Acrobata Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi a única que apresentou proposta no valor de R\$ 39.640.000,00 (25% de entrada e o restante em 12 parcelas), sendo então classificada a proposta e habilitada a empresa. A licitação foi homologada (fl. 1547) e o objeto adjudicado à empresa (fl. 1548). O valor dado como garantia da proposta foi convertido para o pagamento da entrada de 25%, sendo então complementado (fl. 1462) e assinado o contrato (fls. 1573-1579). As doze parcelas restantes correspondem ao valor de R\$ 2.477.500,00 acrescidos de 12% de juros ao ano, o que segundo cálculo da CPOS totalizaria R\$ 2.632.950,26 mensais (fls. 1625-1626), conforme cronograma de pagamentos efetuados à fl. 1680

Em 26/08/16 foram recebidos nesta Corregedoria informações atualizadas quanto ao referido inquérito civil por meio de mídia eletrônica à fl. 1708.

Em sua defesa ao MP, a Acrobata informou que trata-se a empresa de sociedade de propósito específico constituída em 31/08/12 pela empresa MDL Realty Incorporadora S.A. com atuação expressiva no ramo imobiliário, cujo objeto social da



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

SPE Acrobata era a participação naquela licitação específica. Logo, passaram a figurar na sociedade as empresas Alfa Realty Participações e Negócios Imobiliários, Construtora Paulo Mauro Ltda. e Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. O edital fora retirado por duas empresas que compõem a SPE Acrobata: a MDL Realty e Alpha Realty, cuja vistoria ao imóvel foi realizada por ambas (fls. 1710-1723).

Por sua vez, a CPOS esclareceu ao MP que o imóvel em questão encontra-se em área envoltória do Instituto Biológico, cujo tombamento definitivo se deu por duas resoluções: em nível estadual, pelo CONDEPHAAT Resolução SC 62/13 de 07/08/13 - com restrição para futuras construções de altura máxima de 12 metros; em nível municipal, pelo CONPRESP Resolução 20/2014 de 19/08/14. Acrescentou que a resolução (estadual) anterior SC 113/02 foi anulada (fls. 1724-1752).

No tocante a área demolida, informou a CPOS que o bem encontrava-se cedido à Secretaria da Cultura conforme Decreto Estadual nº 55.816/10, que autorizou a permissão de uso do imóvel. Diante de informação da Companhia de Engenharia de Tráfego do Município de São Paulo, era necessária ampliação da área de entorno do edifício para atender a oferta de vagas no estacionamento para automóveis e ônibus, de modo a possibilitar o uso do imóvel como museu. Como solução razoável, vislumbrou-se a possibilidade da demolição dos galpões edificadas na propriedade, razão pela qual foi feita consulta à CPOS a este respeito, que informou não se opor, facultando-se a reconstrução quando da devolução do imóvel ou a indenização.

À fl. 1753 consta o ofício nº 2632/16 - PJMAC, da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, que deu ciência ao promotor de justiça da 4ª PJPP quanto a instauração do inquérito civil nº 208/16 com o mesmo assunto, cuja portaria consta às fls. 1754-1757.

Recentemente, em 21/07/16, o Tribunal de Contas Estadual julgou regular a concorrência pública e contrato dela decorrente no TC-025093/026/15.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

Conclusão:

Da análise do texto da Resolução 113/02, de 25/02/02, que havia tombado o Conjunto Arquitetônico do Instituto Biológico, observa-se que apenas os edifícios do Instituto Biológico eram objeto de tombamento (artigo 2º), estando o imóvel da CPOS restrito apenas quanto à novas construções (artigo 3º), que deveriam respeitar a altura máxima de 12 metros. Destaca-se que a referida resolução foi anulada por decisão judicial, cujo novo ato de tombamento do bem se deu em 2013 - Resolução SC 62/13, de 07/08/13 (publicação no DOE de 21 de agosto de 2013).

A CPOS informou ao MP quanto a realização de licitação para a demolição do referido bem, que embora não conste da análise destes autos, sua fase externa pode ser verificada por meio de consulta ao site da Bolsa Eletrônica de Compras - BEC (oferta de compra 293201290932012OC00023), tendo sido o certame homologado em 27/11/12, para a execução em 60 dias.

No tocante ao processo licitatório de venda do referido imóvel, não foram identificadas irregularidades. A competência para decisão sobre a venda do imóvel encontrava-se prevista no artigo 14, inciso XIII, do Estatuto da Companhia.

Isto posto, recomenda-se o arquivamento destes autos em definitivo.

À consideração de Vossa Senhoria.

CGA, 05 de setembro de 2016.


Cristiane Marques do Nascimento Missiato
Corregedor


Maria Helena Barbieri Maganini
Corregedor



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA ADMINISTRAÇÃO

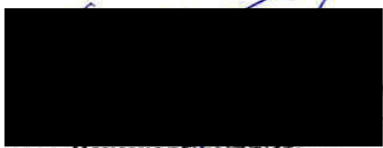
Protocolado CGA nº 303/2016 – SPDOC SG nº 80.905/2016

Unidade / Secretaria: Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS / Secretaria de Planejamento e Gestão

Assunto: Eventuais irregularidades na alienação de área localizada na Av. Dr. Dante Pazzanese, 295 - Vila Mariana, São Paulo/SP pela CPOS

1. Ciente da manifestação correcional;
2. Encaminhe-se ofício ao Ministério Público para ciência;
3. Arquivem-se os autos em definitivo.

CGA, 6 de setembro de 2016.


Ivan Francisco Pereira Agostinho
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO NA CGA

INAGA
TADO