

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE AUXÍLIO E SUBVENÇÃO

<b>Ordem de Serviço</b>	<b>e-TCM</b>	<b>Período de Abrangência</b>	<b>Período da Realização</b>
2024/00366	000910/2024	16.11.23 a 01.03.24	01.02.24 a 19.04.24
<b>Área Auditada</b> Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).			
<b>Objeto de Auditoria</b> Chamamento Público nº 01/2023/SMUL para credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no perímetro do Programa Requalifica Centro.			
<b>Objetivo da Auditoria</b> Verificar a regularidade dos atos administrativos examinados quanto aos aspectos de legalidade, de formalidade e de mérito.			
<b>Equipe Técnica</b>			
João Roberto Fernandes de Lima – Auditor de Controle Externo			RF 20.143
Pascual Hernández Quiles Júnior – Auditor de Controle Externo			RF 20.202
Maurício Levy Beraldo – Supervisor de Controle Externo			RF 20.222

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa 3 da LM nº 17.844/2022 – Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), com destaque para a Área de Interesse do 1º Chamamento Público (Área de Qualificação – Q8b) .....	18
Figura 2 - Área do perímetro do Programa Requalifica Centro (em visão macro) .....	19
Figura 3 - Área central delimitada pelo perímetro do Programa Requalifica Centro, com destaque da Área de Interesse do 1º Chamamento Público (Área de Qualificação – Q8b) .....	19
Figura 4 - Fluxograma das fases (I a IV) do 1º Chamamento Público .....	25
Figura 5 - Fachada do Edifício Taquari .....	31
Figura 6 - Fachada do Edifício Dona Marcha.....	32
Figura 7 - Perspectiva artística da futura fachada do Edifício Dona Marcha.....	33
Figura 8 - Fachada do Edifício Virgínia .....	34
Figura 9 - Perspectiva artística da futura fachada do Edifício Virgínia .....	35

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Histórico dos eventos editalícios relacionados ao Programa Requalifica Centro....	10
Quadro 2 – Benefícios fiscais concedidos .....	15
Quadro 3 - Critérios para adequação nas categorias de Relevante Interesse Urbanístico.....	22
Quadro 4 - Critérios para adequação nos elementos geradores de Externalidades Positivas da Intervenção .....	22
Quadro 5 – Motivos para o não credenciamento de projetos.....	28
Quadro 6 – Projetos aprovados e valores envolvidos .....	29

**LISTA DE SIGLAS**

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AIU-SCE	Área de Intervenção Urbana do Setor Central
CEA	Comissão Especial de Avaliação (SMUL)
CMDP	Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias
COE	Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo
DOC	Diário Oficial da Cidade de São Paulo
DM	Decreto Municipal
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
INTOSAI	<i>International Organization of Supreme Audit Institutions</i>
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI	Imposto sobre Transmissão Intervivos
LM	Lei Municipal
MAG	Manual de Auditoria Governamental do TCMSP
MPSP	Ministério Público do Estado de São Paulo
NBASP	Normas Brasileiras de Auditoria do Setor Público
NRT	Nota de Reserva com Transferência
OS	Ordem de Serviço
PA	Processo Administrativo
PIU-SCE	Projeto de Intervenção Urbana Setor Central
PMP	Prefeitura do Município de São Paulo
RF	Registro Funcional
SCE	Secretaria de Controle Externo (TCMSP)
SEI	Sistema Eletrônico de Informações
SEL	Secretaria Municipal de Licenciamento
SF	Secretaria da Fazenda
SEDP	Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias
SGM	Secretaria de Governo Municipal
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SP Parcerias	São Paulo Parcerias S.A.
SP Urbanismo	São Paulo Urbanismo
TCMSP	Tribunal de Contas do Município de São Paulo
TR	Termo de Referência

## RESUMO

Trata-se da análise do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL para credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia (*Retrofit*) em imóveis localizados no perímetro do “Programa Requalifica Centro”. O credenciamento viabiliza o recebimento de subvenções econômicas - cujos estudos para a estruturação do Projeto “*Retrofit* nas áreas centrais”, foram iniciados pela Secretaria de Governo Municipal (SGM) contratando a empresa São Paulo Parcerias S.A. (SP Parcerias) para tal incumbência. Posteriormente, o respectivo Edital de Chamamento foi deflagrado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). O objeto da análise é apresentar um panorama geral sobre o Programa Requalifica Centro e verificar a regularidade do procedimento quanto aos aspectos da legalidade, formalidade e mérito. Concluiu-se que, no âmbito do Chamamento, foram recebidas 21 propostas. Destas, 12 avançaram para a fase de credenciamento e, após a análise das propostas, 3 projetos foram credenciados ao recebimento de subvenção econômica. Os valores totais das obras declaradas pelos interessados somaram R\$ 42.376.235,15, e o valor dos Termos de Outorga firmados foi de R\$ 4.582.672,94. Nenhum dos projetos aprovados inclui habitações de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP), embora todos prevejam uso residencial com fachadas ativas. Adicionalmente à análise das subvenções econômicas promovidas pelo Edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL, verificou-se que o Programa também prevê a concessão de incentivos fiscais e/ou tributários, conforme disposto na LM nº 17.577/2021. Após consulta à Secretaria da Fazenda, verificou-se a existência de cinco processos relacionados a tais incentivos, totalizando um valor já concedido de R\$ 3.788.194,30. Por fim, em relação ao acompanhamento e à transparência do Programa, recomenda-se que a SMUL forneça informações atualizadas sobre a disponibilização dos relatórios das intervenções realizadas e sobre o andamento das medidas previstas para promover a transparência na destinação dos recursos transferidos, conforme disposto nos artigos 25 e 28 do DM nº 62.878/2023.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>7</b>
1.1. Destinatário(s) da auditoria	8
1.2. Visão geral do objeto, objetivos e escopo da auditoria	9
1.3. Normas de auditoria aplicadas na realização do trabalho	9
1.4. Histórico	9
1.5. Aspectos gerais do Programa Requalifica Centro	12
1.5.1. Da Concessão de “Incentivos Fiscais e/ou Tributários”, previstos na LM nº 17.577/2021, regulamentada pelo DM nº 61.311/2022	12
1.5.2. Da Concessão de “Subvenções Econômicas”, incentivo previsto na LM nº 17.844/2022, regulamentada pelo DM nº 62.878/2023	16
1.6. Resultado do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL	28
1.6.1. Projetos não credenciados (propostas indeferidas)	28
1.6.2. Projetos aprovados	29
<b>2. METODOLOGIA</b>	<b>35</b>
2.1. Procedimentos	35
2.2. Critérios adotados	35
2.3. Métodos de coleta e de análise dos dados	37
2.4. Limitações do trabalho de auditoria	37
<b>3. RESULTADO</b>	<b>37</b>
3.1. Achado de auditoria nº 1	37
3.2. Achado de auditoria nº 2	38
<b>4. CONCLUSÃO</b>	<b>39</b>
<b>5. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO</b>	<b>40</b>
<b>6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO</b>	<b>40</b>
<b>6.1. Proposta de recomendação</b>	<b>40</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de análise do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL e respectivo procedimento, cujo objetivo é o credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia (*Retrofit*<sup>1</sup>) em imóveis localizados na região central da cidade de São Paulo mediante recebimento de subvenção econômica, conforme especificações e procedimentos norteadores constantes no Termo de Referência (Anexo I) e as demais partes integrantes do referido Edital de Chamamento Público. A presente análise foi determinada pelo Excelentíssimo Conselheiro João Antonio (peça 10).

Preliminarmente, cabe destacar que o Programa Requalifica Centro, regido pela LM nº 17.577/2021, estabeleceu “incentivos fiscais e/ou tributários e edíficios” para estimular a requalificação de prédios antigos da região central da cidade (*Retrofit*), tendo como um dos principais objetivos estimular uma maior oferta de imóveis habitacionais para ocupar e adensar o centro, de sorte a resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos em geral<sup>2</sup>.

Esse programa faz parte de um projeto mais amplo para a região central do Município, que envolve diversas outras ações, como reforma dos calçadões, criação de um polo cultural e boêmio (Triângulo SP)<sup>3</sup> e desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central<sup>4</sup>.

Em um segundo momento, com o advento da LM nº 17.844/2022 - PIU-SCE, essa norma veio a incrementar os incentivos inicialmente estabelecidos pelo Programa Requalifica Centro (LM nº 17.577/2021), estabelecendo outros novos incentivos, agora de ordem financeira, qual seja, a “concessão de subvenções econômicas” e “edíficios” aos interessados em aderir ao programa, de igual forma a também estimular a requalificação (*Retrofit*) de prédios antigos da região central da cidade.

---

<sup>1</sup> *Retrofit* é uma palavra de origem inglesa, cujo termo é utilizado principalmente na Engenharia para designar a revitalização de construções antigas, adaptando-as às necessidades atuais, buscando adequar, recuperar e modernizar os espaços, tornando-os mais seguros e qualificados à reocupação, seja ela habitacional ou comercial (Fontes: sítio da Gestão Urbana SP/SMUL e Wikipédia).

<sup>2</sup> Fonte: sítio da Secretaria da Fazenda (SF).

<sup>3</sup> LM nº 17.332/2020 – Triângulo SP.

<sup>4</sup> LM nº 17.844/2022 – PIU-SCE.

Por fim, torna-se oportuno registrar que, conforme descrito no item 2 do Termo de Referência (Anexo I do Edital), trata-se do 1º Chamamento Público para Ativação de Imóveis, cuja abrangência territorial vem a ser a área total do perímetro do Programa Requalifica Centro, nos termos do DM nº 62.878/2023.

### **1.1. Destinatário(s) da auditoria**

Os principais destinatários são:

- Os Conselheiros do TCMSP, no exercício da função julgante, responsáveis pelo julgamento do objeto da auditoria e pela emissão de determinações, recomendações e ciências que forem consideradas pertinentes;
- A SMUL, enquanto órgão jurisdicionado; e
- A Câmara Municipal de São Paulo (CMSP), no exercício da fiscalização do Município, mediante controle externo.

Os resultados da fiscalização podem, ainda, ser levados ao conhecimento dos interessados a seguir elencados:

- Usuários dos equipamentos a serem beneficiários do objeto da contratação;
- Potenciais interessados no objeto do chamamento;
- Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP);
- Meios de comunicação (imprensa);
- Associações e organizações da sociedade civil;
- Sociedade em geral, de modo a ampliar a divulgação da fiscalização, com contribuição para a *accountability* pública.

## **1.2. Visão geral do objeto, objetivos e escopo da auditoria**

O objeto da análise é o procedimento de Chamamento Público referente ao Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL para credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no perímetro do Programa Requalifica Centro ao recebimento de subvenção econômica, tendo como objetivo verificar a regularidade dos atos administrativos examinados quanto aos aspectos de legalidade, de formalidade e de mérito.

O escopo do trabalho foi definido tendo por base os critérios que constam adiante no subitem **2.2.**, após avaliação da Auditoria quanto aos aspectos gerais do 1º Edital de Chamamento Público e da avaliação das propostas apresentadas, considerando sua estruturação lógica, e levando-se em conta aquilo em que é aplicável à presente análise.

## **1.3. Normas de auditoria aplicadas na realização do trabalho**

A fiscalização foi conduzida em conformidade com o Manual de Fiscalização do TCMSP, bem como, naquilo aplicável à natureza do trabalho, com o Manual de Auditoria Governamental (MAG) do TCMSP, que é consistente com as Normas Brasileiras de Auditoria do Setor Público (NBASP), desenvolvidas com base nos Princípios Fundamentais de Auditoria (ISSAI 100-199) integrante da Estrutura de Pronunciamentos Profissionais da INTOSAI.

## **1.4. Histórico**

De antemão, torna-se oportuno destacar cronologicamente os principais eventos relativos ao Programa Requalifica Centro, cujos atos administrativos e legislativos deflagraram o processo editalício do 1º Chamamento Público para Ativação de Imóveis (*Retrofit*) na região central da cidade, conforme exposto em síntese no **Quadro 1** a seguir.

Quadro 1 – Histórico dos eventos editalícios relacionados ao Programa Requalifica Centro

HISTÓRICO REFERENTE AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2023/SMUL - PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO				
Data	Descrição do evento	doc. SEI	Processo SEI nº	Observações
11.06.2021	<b>Contrato nº 05/2021-SGM firmado entre a SGM e a SP Parcerias</b> , por contratação direta, para prestação de serviços consultoria e assessoria técnica especializada para suporte ao desenvolvimento de ações da PMSP, voltadas à estruturação de projetos e parcerias e desestatizações para a SGM, <b>incluindo a estruturação do Projeto "Retrofit nas áreas centrais"</b> .	046082727	6011.2021/0000800-9	Ato administrativo
20.07.2021	<b>Sancionada a LM nº 17.577/2021, que disciplina o Programa Requalifica Centro</b> , compreendendo um conjunto de objetivos e regimentos voltados à requalificação edilícia (Retrofit), complementarmente ao disposto na LM nº 16.642/2017 - COE, bem como estabelece incentivos específicos (urbanísticos e fiscais) para a requalificação de imóveis na Área Central.	---	---	Ato legislativo
02.08.2021	A Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias (SEDP) solicitou abertura de <b>OS para estruturação do projeto "Retrofit nas áreas centrais"</b> , dentre outros.	048142774	6011.2021/0000800-9	Ato administrativo
03.08.2021	A Equipe de Contratos da SGM confirmou abertura de OS para o projeto "Retrofit nas áreas centrais"	049326659	6011.2021/0000800-9	Ato administrativo
04.08.2021	Emissão da OS nº 11/2021/SEDP-CDP à SP Parcerias, para o desenvolvimento do projeto "Retrofit nas áreas centrais"	048225240	6011.2021/0001581-1	Ato administrativo
20.05.2022	<b>Publicado o DM nº 61.311/2022</b> , que regulamenta a LM nº 17.577/2021.	---	---	Ato legislativo
14.09.2022	<b>Sancionada a LM nº 17.844/2022, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE)</b> , estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a LM nº 12.349/1997 – Operação Urbana Centro (OUC).	---	---	Ato legislativo
07.06.2023	<b>Publicado o DM nº 62.466/2023</b> , que regulamenta a LM nº 17.844/2022, definindo as atribuições da SMUL e da SP Urbanismo no Programa Requalifica Centro.	---	---	Ato legislativo
30.10.2023	<b>Publicado o DM nº 62.878/2023, que dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas</b> pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios, nos termos do art. 39 da LM nº 17.844/2022, no perímetro do Programa Requalifica Centro.	---	---	Ato legislativo
14.11.2023	<b>Expedida a Portaria SMUL nº 153/2023, que constitui a Comissão Especial de Avaliação (CEA)</b> , nos termos dos arts. 36 e 37 do DM nº 62.878/2023.	093416581	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
14.11.2023	Expedido o aviso do Edital de Chamamento Público, pela SMUL.	093439728	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
14.11.2023	Encaminhamento do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL e respectivos Anexos para publicação.	2154 e 0934	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
16.11.2023	<b>Publicação no DOC do aviso de abertura do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL</b> para "Credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no Perímetro do Programa Requalifica Centro (Área de Interesse do Chamamento Público) ao recebimento de subvenção econômica".	093503277	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
17.11.2023	Autorização de emissão da Nota de Reserva pelo Departamento de Execução Orçamentária e Financeira da SGM, com transferência de recursos à Unidade Orçamentária 29.10 - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), onerando a dotação orçamentária nº 11.20.15.451.3022.5.540.33904500.00.1.500.9001.1, para atender ao 1º Chamamento Público para Ativação de Imóveis	093613667	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
17.11.2023	Emissão da Nota de Reserva com Transferência nº 78.879, <b>posteriormente substituída pela NRT nº 90.219</b> .	093809302	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
07.12.2023	A Divisão de Licitações e Contratos da SMUL <b>comunicou o encerramento do prazo para recebimento de documentos e projetos, ocorrido em 06.12.2023</b> , destacando que todas as propostas recebidas foram de imediato encaminhadas à CEA, divulgando a lista dos interessados.	094779274	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
07.12.2023	Ata de Reunião da CEA, <b>comunicando a abertura de 21 envelopes das propostas recebidas até as 18h00 do dia 06.12.2023</b> , os quais, após verificação preliminar pela CEA, resultou em 11 propostas pré habilitadas para análise, definindo ainda, a abertura de um SEI específico para cada proposta.	094910027	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
08.12.2023	Ata de Reunião da CEA, comunicando nova lista de pré habilitados, pois, restou prejudicada a avaliação anterior, <b>passando a validar 12 propostas (habilitadas) nessa reunião para análise na Fase II do Edital</b> .	094995927	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
14.12.2023	A Divisão de Licitações e Contratos da SMUL comunica o <b>encerramento do envio de recursos, ocorrido em 13.12.2023</b> .	095232959	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
15.12.2023	Ata de Reunião da CEA, comunicando que das 12 propostas anteriormente pré habilitadas e, após análise dos recursos apresentados, restaram apenas 4 projetos devidamente licenciados possuindo Alvará de Execução, conforme critério de aferição da categoria uso do solo.	095529244	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
19.12.2023	Ata de Reunião da CEA, comunicando que das 4 propostas anteriormente pré habilitadas - após análise no âmbito da Fase II e segundo o DM nº 62.878/2023 e o Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL – quanto aos pontos de avaliação estabelecidos <b>(i)</b> , <b>restaram credenciadas tão-somente 3 propostas e atendendo à Fase III</b> , estabeleceu a ordem de priorização das propostas para as outorgas das subvenções.	095579555	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
<b>Nota</b>	<b>(i)</b> Quanto à localização do imóvel no perímetro do Programa Requalifica Centro; enquadramento do projeto como proposta de intervenção de requalificação edilícia; uso do imóvel; existência de Alvará; comprovação da propriedade; pontuação pela tabela de critérios; cronograma físico financeiro; comprovação dos valores nos termos da ABNT NBR nº 12.721; inexistência de registro do proprietário no CADIN; comprovação da capacidade financeira; e apresentação das declarações.			
20.12.2023	<b>A SMUL divulga o "Relatório Final do Chamamento Público"</b> , com detalhamento da pontuação alcançada, declarada pelo proponente e avaliada pela CEA, por cada uma das <b>3 propostas credenciadas e sua priorização mediante a pontuação final, encerrando as Fases II e III do Edital</b> .	095579774	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo

Data	Descrição do evento	doc. SEI	Processo SEI nº	Observações
21.12.2023	<b>Em virtude do encerramento das Fases II e III, a CE/ASMUL encaminhou à SMUL/GAB a relação das 21 propostas recebidas em todo o processo do 1º chamamento público</b> , indicando as desclassificações por etapa e a classificação final, onde <b>restaram apenas 3 credenciadas a participar</b> , quais sejam:	095672964	6068.2023/0011171-8	Ato administrativo
nº 1	M.S.T.C. Movimento Sem Teto do Centro		6068.2023/0011407-5	proposta indeferida
nº 2	<b>SM01 - Edifício Virgínia SPE S/A</b>		<b>6068.2023/0011408-3</b>	<b>Credenciada em 3º lugar (44,23 pontos)</b>
nº 3	Somauma incorporação e desenvolvimento imobiliário		6068.2023/0011409-1	proposta indeferida
nº 4	MS 128		6068.2023/0011437-7	proposta indeferida
nº 5	Central Capital		6068.2023/0011436-9	proposta indeferida
nº 6	Citas libero badaro SPE LTDA		6068.2023/0011438-5	proposta indeferida
nº 7	FII JIVE PROPERTIES III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO		6068.2023/0011439-3	proposta indeferida
nº 8	<b>Taquari Agro Comercial Ltda.</b>		<b>6068.2023/0011440-7</b>	<b>Credenciada em 1º lugar (49,85 pontos)</b>
nº 9	Gluk comercio de alimentos e participações		6068.2023/0011441-5	proposta indeferida
nº 10	318 Bar e Eventos LTDA		6068.2023/0011453-9	proposta indeferida
nº 11	318 Bar e Eventos LTDA		6068.2023/0011452-0	proposta indeferida
nº 12	Fabrica de Bares Participações Ltda		6068.2023/0011454-7	proposta indeferida
nº 13	Rolim - administração e empreendimentos LTDA		6068.2023/0011455-5	proposta indeferida
nº 14	Antonio João Abdalla		6068.2023/0011456-3	proposta indeferida
nº 15	Laf Construtora Ltda		6068.2023/0011457-1	proposta indeferida
nº 16	Taurus Empreend		6068.2023/0011458-0	proposta indeferida
nº 17	<b>Edifício Duque de Caxias 408 Ltda.</b>		<b>6068.2023/0011459-8</b>	<b>Credenciada em 2º lugar (44,34 pontos)</b>
nº 18	Sol Invest - Hotel Jaragua Ltda		6068.2023/0011461-0	proposta indeferida
nº 19	Metaforma Incorporação - Retrofit 74 empreendimento imobiliário SPE LTDA		6068.2023/0011464-4	proposta indeferida
nº 20	Associação Comercial de São Paulo		6068.2023/0011482-2	proposta indeferida
nº 21	ED ARTIN KALAIGAN		6068.2023/0011485-7	proposta indeferida
26.12.2023	<b>Emissão de Nota de Reserva com Transferência nº 90.219, em substituição à NRT nº 78.879 de 17.11.2023</b> , com transferência de recursos à Unidade Orçamentária 29.10 - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, <b>no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), onerando a dotação orçamentária nº 11.20.15.451.3022.5.540.3.3.90.45.00.00.1.500.9001.1</b> , para atender ao 1º Chamamento Público para Ativação de Imóveis.	095919420	6011.2022/0002966-0	Ato administrativo
<b>TAQUARI AGRO COMERCIAL LTDA. - Proposta credenciada em 1º lugar com 49,85 pontos</b>				
29.12.2023	<b>Despacho Autorizatório do Secretário de SMUL, para assinatura do Termo de Outorga para subvenção econômica nos termos do Edital nº 01/2023/SMUL</b> , relativa ao Projeto apresentado pela empresa <b>Taquari Agro Comercial Ltda</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 62.218.425/0001-29, que consta na <b>1ª (primeira) colocação na lista para assinatura do Termo de Outorga, com 49,85 pontos, no valor total de R\$ 1.081.550,18</b> . Empenho onerando a dotação orçamentária nº 11.20.15.451.3022.5.540.3.3.90.45.00.00.1.500.9001.1, consoante Nota de Reserva com Transferência nº 90.219/2023.	096122621	6068.2023/0011440-7	Ato administrativo
29.12.2023	Emissão da Nota de Empenho nº 134585, em favor de Taquari Agro Comercial Ltda.	096167812	6068.2023/0011440-7	Ato administrativo
29.12.2023	Termo de Outorga assinado, em favor de Taquari Agro Comercial Ltda.	099122906	6068.2023/0011440-7	Ato administrativo
02.01.2024	Publicação no DOC do Despacho Autorizatório.	096141749	6068.2023/0011440-7	Ato administrativo
01.03.2024	Publicação no DOC do Termo de Outorga, em favor de Taquari Agro Comercial Ltda.	099191973	6068.2023/0011440-7	Ato administrativo
<b>EDIFÍCIO DUQUE DE CAXIAS 408 LTDA. - Proposta credenciada em 2º lugar com 44,34 pontos</b>				
29.12.2023	<b>Despacho Autorizatório do Secretário de SMUL, para assinatura do Termo de Outorga para subvenção econômica nos termos do Edital nº 01/2023/SMUL</b> , relativa ao Projeto apresentado pelo <b>Edifício Duque de Caxias 408 Ltda.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 51.2023.312/0001-33, que consta na <b>2ª (segunda) colocação na lista para assinatura do Termo de Outorga, com 44,34 pontos, no valor total de R\$ 869.833,29</b> . Empenho onerando a dotação orçamentária nº 11.20.15.451.3022.5.540.3.3.90.45.00.00.1.500.9001.1, consoante Nota de Reserva com Transferência nº 90.219/2023.	096122729	6068.2023/0011459-8	Ato administrativo
29.12.2023	Emissão da Nota de Empenho nº 134517, em favor de Edifício Duque de Caxias 408 Ltda.	096163346	6068.2023/0011459-8	Ato administrativo
29.12.2023	Termo de Outorga assinado, em favor de Edifício Duque de Caxias 408 Ltda.	099127414	6068.2023/0011459-8	Ato administrativo
02.01.2024	Publicação no DOC do Despacho Autorizatório.	096141858	6068.2023/0011459-8	Ato administrativo
01.03.2024	Publicação no DOC do Termo de Outorga, em favor de Taquari Agro Comercial Ltda.	099127935	6068.2023/0011459-8	Ato administrativo
<b>SM01-EDIFÍCIO VIRGÍNIA SPE S/A - Proposta credenciada em 3º lugar com 44,23 pontos</b>				
29.12.2023	<b>Despacho Autorizatório do Secretário de SMUL, para assinatura do Termo de Outorga para subvenção econômica nos termos do Edital nº 01/2023/SMUL</b> , relativa ao Projeto apresentado pela empresa <b>SM01-Edifício Virgínia SPE S/A</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 47.171.025/0001-11, que consta na <b>3ª (terceira) colocação na lista para assinatura do Termo de Outorga, com 44,23 pontos, no valor total de R\$ 2.647.136,35</b> . Empenho onerando a dotação orçamentária nº 11.20.15.451.3022.5.540.3.3.90.45.00.00.1.500.9001.1, consoante Nota de Reserva com Transferência nº 90.219/2023.	096122870	6068.2023/0011408-3	Ato administrativo
29.12.2023	Emissão da Nota de Empenho nº 134533, em favor de SM01-Edifício Virgínia SPE S/A.	096164433	6068.2023/0011408-3	Ato administrativo
29.12.2023	Termo de Outorga assinado, em favor de SM01-Edifício Virgínia SPE S/A.	099128083	6068.2023/0011408-3	Ato administrativo
02.01.2024	Publicação no DOC do Despacho Autorizatório.	096142719	6068.2023/0011408-3	Ato administrativo
01.03.2024	Publicação no DOC do Termo de Outorga, em favor de SM01-Edifício Virgínia SPE S/A.	099128542	6068.2023/0011408-3	Ato administrativo

Fonte: própria, elaborado pela Auditoria a partir de consultas aos processos administrativos (SEI).

## 1.5. Aspectos gerais do Programa Requalifica Centro

De antemão, cumpre destacar que muito embora o foco desta análise técnica seja inerente aos projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no perímetro do Programa Requalifica Centro sujeitos ao “recebimento de subvenção econômica”, é oportuno registrar os demais incentivos que são passíveis de concessão pelo Poder Público nesse programa que, de forma geral, são os seguintes:

### 1.5.1. Da Concessão de “Incentivos Fiscais e/ou Tributários”, previstos na LM nº 17.577/2021, regulamentada pelo DM nº 61.311/2022

Em consulta ao sítio da SF<sup>5</sup>, a Auditoria constatou que o programa de forma geral também prevê “incentivos fiscais e/ou tributários” e “edifícios” diferenciados, a depender de cada uma das 3 localizações distintas (3 perímetros) nas quais os imóveis estiverem situados, tal como segue transcrito:

#### 1) Localização (perímetro):

Imóveis localizados no perímetro que começa na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela Rua Palmorino Mônaco até a Rua Visconde de Parnaíba, Rua Visconde de Parnaíba, Rua Domingos Paiva até a Avenida Rangel Pestana, Avenida Rangel Pestana, contorna a Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, contorna o Largo da Concórdia, baixos do Viaduto do Gasômetro até a via férrea, Rua Coronel Francisco Amaro, prosseguindo pela via férrea até a Rua Mauá, Rua Mauá até a Praça Júlio Prestes, Praça Júlio Prestes, Alameda Cleveland, Alameda Ribeiro da Silva, Alameda Dino Bueno, Alameda Eduardo Prado, Avenida Rio Branco, Rua Helvetia, Rua Guaianases, Praça Princesa Isabel, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, viela de ligação com a Rua Avanhandava, Rua Avanhandava, Avenida 9 de Julho, Avenida Radial Leste-Oeste, Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Praça Pérola Byington, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial.

#### Incentivos Fiscais

- **Isenção do IPTU** [...] por 3 anos, com retorno progressivo da alíquota em 5 anos.

Haverá isenção do IPTU nos 3 primeiros anos a partir da emissão do respectivo Certificado de Conclusão da Requalificação para os imóveis situados na área central acima listada.

A partir do 3º ano, as alíquotas serão elevadas devagar, progressivamente, até chegar ao 6º ano, quando tiver alcançado a alíquota integral prevista em lei.

---

<sup>5</sup> Fonte: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/imunidades\\_e\\_isencoes/index.php?p=32959](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/imunidades_e_isencoes/index.php?p=32959).

- **Remissão do IPTU [...]**

Remissão significa perdão da dívida do imóvel que obtiver o Certificado de Conclusão da Requalificação. A remissão será concedida quando o certificado da conclusão da obra for emitido.

- **Redução do ISS [...]** para 2%

Redução da alíquota do ISS ao limite mínimo legal, que é de 2%, sobre serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres, utilizados na requalificação do imóvel.

- **Isenção do ITBI [...]**

Isenção do ITBI sobre imóveis que, comprovadamente, sejam objeto da requalificação. Para isso, será necessária a apresentação do alvará de aprovação e de execução de requalificação, ou do alvará de aprovação e de execução de requalificação associados à reforma, observado o disposto no art. 31, §4º, do

**Decreto nº 61.311 de 20 de maio de 2022.**

- **Isenção de Taxas Municipais**

Isenção das taxas para instalação e funcionamento do estabelecimento, pelo prazo de 5 anos, contados a partir de 20/07/2021 (**Lei nº 17.577/2021**).

**2) Localização (perímetro):**

Imóveis localizados no perímetro formado ao norte, pelas alamedas Eduardo Prado, Dino Bueno, Ribeiro da Silva e Cleveland, e pela Rua Mauá, ao leste, pela Rua Casper Líbero e pela Avenida Ipiranga, ao Sul, pelas avenidas São João e Duque de Caxias, e, por fim, a oeste, pelas ruas Guaianases, Helvetia e pela Avenida Rio Branco.

**Incentivos Fiscais**

- **Isenção do IPTU [...]** por 10 anos, com retorno progressivo da alíquota em 5 anos.

Se o imóvel estiver localizado no perímetro acima listado haverá isenção do IPTU nos 10 primeiros anos a partir da emissão do respectivo Certificado de Conclusão da Requalificação para os imóveis.

A partir do 11º ano, as alíquotas serão elevadas de forma ainda mais lenta, chegando à integralidade no 15º ano após a emissão do respectivo Certificado de Conclusão da Requalificação.

- **Remissão do IPTU [...]**

- **Redução do ISS [...]** para 2%  
[...]

- **Isenção do ITBI [...]**

- **Isenção de Taxas Municipais**  
[...]

**3) Localização (perímetro)**

Imóveis contidos no Triângulo SP, formado pelas ruas Boa Vista (incluindo lado par), Líbero Badaró (incluindo lado ímpar), e Benjamin Constant (incluindo lado par), delimitado pelo perímetro constante do Anexo I da **Lei nº 17.332/2020**, e que sejam destinados as atividades previstas na citada lei, e atendam às demais exigências legais.

- **Isenção do IPTU** [...] pelo prazo de 5 anos, contados da regulamentação da Lei nº 17.332, de 2020.
- **Isenção de taxas municipais** para instalação e funcionamento pelo prazo de 5 anos, contados da regulamentação da Lei nº 17.332, de 2020.
- **ISS** [...] Alíquota máxima de 2% do Imposto sobre serviços de qualquer natureza – ISS, relativos aos serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres, utilizados na requalificação do imóvel, pelo prazo de 5 anos, nos termos da Lei nº 17.332, de 2020 e contados de sua regulamentação. (grifos no original).

Em suma, extrai-se que os incentivos a serem concedidos pelo Poder Público<sup>6</sup> aos interessados são os seguintes:

- Isenção de IPTU nos 3 primeiros anos a partir da emissão do certificado de conclusão de obra.
- Remissão dos créditos de IPTU.
- Aplicação de alíquotas progressivas para o IPTU pelo prazo de 5 anos a pós a isenção descrita acima. No 6º ano o imóvel atinge a alíquota integral do imposto.
- Redução para 2% da alíquota de ISS para os serviços relativos à obra de requalificação (engenharia, arquitetura, construção civil, limpeza, manutenção, meio ambiente).
- Isenção de ITBI aos imóveis objetos de requalificação.
- Isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por 5 anos.

Dessa forma, nota-se que, nesse caso, os incentivos concedidos aos interessados pelo Programa Requalifica Centro, são de ordem fiscal e/ou tributária.

### **Incentivos fiscais e/ou tributários concedidos**

De acordo com a estimativa global de impacto, calculada pela Subsecretaria da Receita Municipal na ocasião da aprovação do texto final da LM nº 17.577/2021, que criou o Programa Requalifica Centro, o valor máximo estimado do impacto financeiro e orçamentário relacionado à remissão, isenção e aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, foi de R\$ 2.687.474.013. Já o valor máximo para a redução de alíquotas do ISS, ITBI-IV e taxas, foi de R\$ 31.565.652,00 (peça 47, fl. 04).

---

<sup>6</sup> Previstos na LM nº 17.577/2021, regulamentada pelo DM nº 61.311/2022.

Encaminhamos requisição à SF solicitando informações sobre os incentivos fiscais já concedidos vinculados ao programa Requalifica Centro, conforme previsto no Decreto nº 61.311/2022 e Instrução Normativa SF/Surem nº 01/2023, com ênfase nos seguintes elementos:

- Identificação dos empreendimentos beneficiados;
- Endereço dos imóveis;
- Data da aprovação;
- Tipo do benefício concedido (isenção, remissão, etc.);
- Tributo envolvido (IPTU, ISS, ITBI-IV, taxas);
- Valores previstos;
- Valores concedidos.

Por meio do Ofício SF/Surem nº 113/2024 (peça 48), a SF informou que existiam, em 25.03.2024, cinco processos protocolados e relacionados aos benefícios fiscais aprovados no Programa Requalifica Centro. O **Quadro 2**, apresenta o resumo das informações recebidas.

Quadro 2 – Benefícios fiscais concedidos

Projeto beneficiado	Processo SEI	Tributo	Valor da renúncia estimada
SM01 - EDIFÍCIO VIRGINIA SPE S.A.	6017.2023/0057753-0	ITBI-IV	R\$ 788.000,00
EMBAUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6017.2023/0061078-3	IPTU	R\$ 234.884,30
		ITBI-IV	R\$ 582.000,00
RETROFIT 74 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	6017.2023/0062954-9	ISS	Ainda sem estimativa, em razão da necessidade de verificação das Notas emitidas.
		ITBI-IV	R\$ 2.183.310,00
TPA ESSENCIA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	6017.2023/0021708-9	ISS	Ainda sem estimativa, em razão da análise de documentação em andamento.
LUCAS LORENZETTI PASSOS MARTINELLI ROSSI	6017.2023/0029139-4	IPTU	Ainda não é possível identificar, pois se trata de pedido de informações sobre o marco temporal para a remissão e o benefício do IPTU a ser concedido entre o alvará de aprovação e o certificado de conclusão. Foi realizada a chamada para apresentação de documentos, ainda não atendida até o momento (em análise).
<b>VALOR TOTAL DAS RENÚNCIAS CONCEDIDAS</b>			<b>R\$ 3.788.194,30</b>

Fonte: Ofício SF/Surem nº 113/2024 (peça 48).

**1.5.2. Da Concessão de “Subvenções Econômicas”, incentivo previsto na LM nº 17.844/2022, regulamentada pelo DM nº 62.878/2023**

A LM nº 17.844/2022 institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE). Por sua vez, cumpre registrar que o DM nº 62.878/2023 – que dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios – estabelece, em seu art. 3º, o objetivo da concessão de subvenções econômicas, em cujas diretrizes gerais é oportuno destacar aquela estabelecida no inciso II, dentre outras, qual seja:

II - a priorização do uso habitacional, **principalmente** para fins de **implantação de Habitação de Interesse Social**; (grifos nossos).

O Programa Requalifica Centro – regido pela LM nº 17.844/2022 e regulamentado pelo DM nº 62.878/2023 – têm como principal incentivo a “concessão de subvenções econômicas”. Dito isso, o DM nº 62.878/2023 dispõe sobre o regramento do incentivo previsto, qual seja, o da concessão, pelo Poder Executivo, de “subvenções econômicas” para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios (*Retrofit*). Nos termos do art. 39 da LM nº 17.844/2022 no perímetro do Programa Requalifica Centro:

Subvenções

**Art. 39. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar chamamentos públicos a serem dedicados à identificação de edifícios localizados no perímetro de adesão e no perímetro expandido elegíveis à requalificação ou à reconstrução, como também, dentro do período de 5 (cinco) anos contados da edição desta Lei, a conceder subvenções econômicas para promoção de demolição, requalificação edilícia e construção de novos empreendimentos.**

§ 1º Para os fins especificados no caput, **consideram-se subvenções econômicas os recursos destinados à cobertura de até 25% (vinte e cinco por cento) das despesas de obra de demolição, requalificação e construção de novos empreendimentos**, que serão aplicáveis ao imóvel que, cumulativamente:

I - esteja situado no âmbito dos perímetros de requalificação previstos nos arts. 37 e 38;

II - esteja dedicado à promoção de edificação de empreendimento de relevante interesse urbanístico;

III - apresente elevado grau de importância da requalificação em virtude de suas respectivas externalidades positivas para região. [...] (grifos nossos).

Cabe reiterar que a presente Auditoria tem por objetivo a análise do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL e seus resultados, no credenciamento de projetos que promovam

intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no perímetro do Programa Requalifica Centro, especificamente, dos imóveis credenciados ao “recebimento de subvenção econômica”.

Dito isso, segue a caracterização do Programa Requalifica Centro no que tange à “concessão de subvenções econômicas” na Área de Interesse do 1º Chamamento Público, objeto da presente análise.

#### **1.5.2.1. Caracterização do Programa Requalifica Centro, referente à “Concessão de Subvenções Econômicas”, na Área de Interesse do 1º Chamamento Público (Área de Qualificação – Q8b)**

Com relação ao 1º Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL, o programa proposto pelo Poder Público visa atingir, especificamente, os imóveis situados na Área de Qualificação Q8b (Centro Velho), conforme Mapa 3 da LM nº 17.844/22 – Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), no perímetro do Programa Requalifica Centro (**Figuras 1, 2 e 3**), ao recebimento de subvenção econômica.

Em complemento, destaca-se que a área de interesse do 1º Chamamento Público (Edital nº 01/2023/SMUL) foi delimitada, principalmente, a partir das seguintes premissas de ordem habitacional e urbanística:

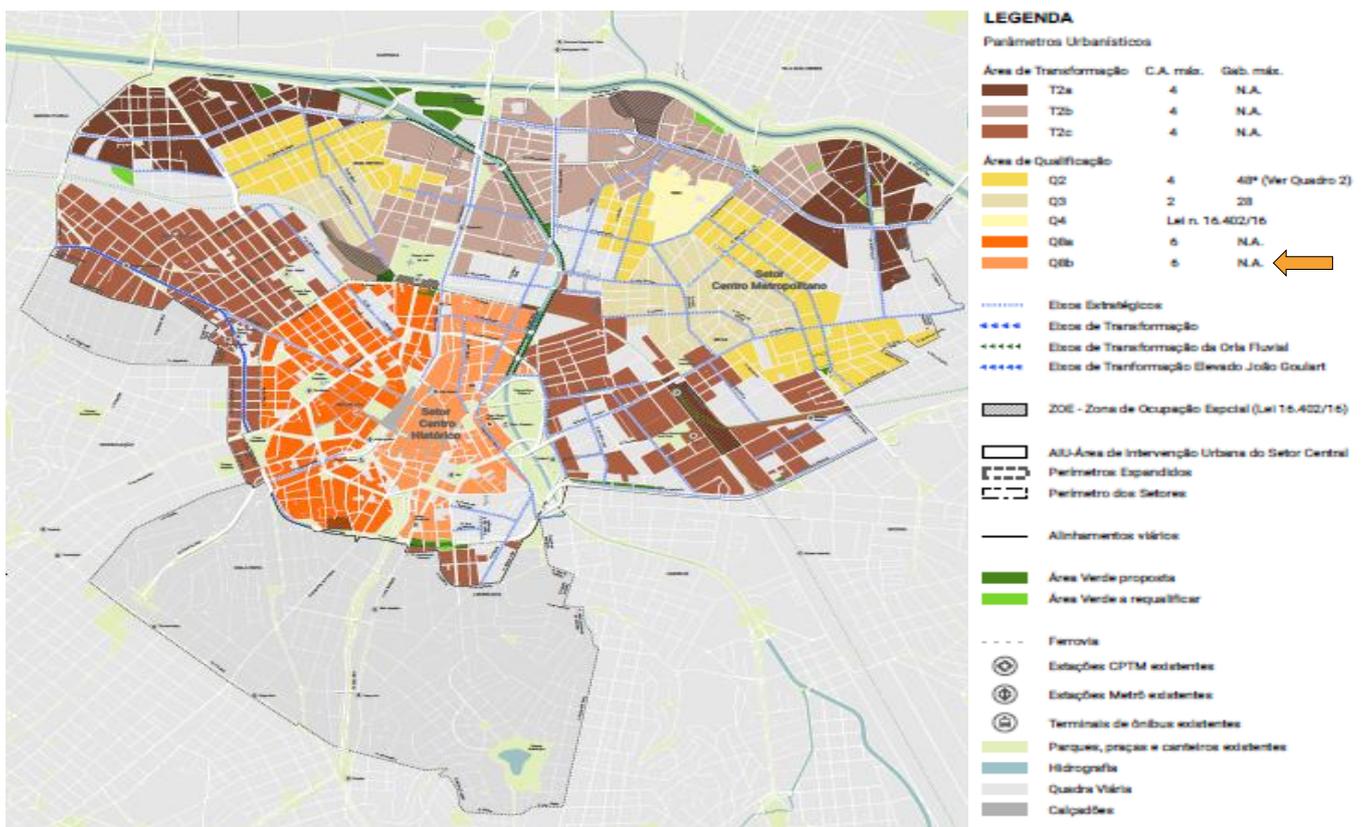
- a) **A partir do marco regulatório PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO, que estabelece incentivos fiscais e edificações para estimular a REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA de prédios antigos da região central da cidade.** O objetivo é estimular uma maior oferta de imóveis habitacionais para adensar o centro e resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos. **Ele faz parte de um projeto maior para a região central, que envolve diversas outras ações,** como reforma dos calçadões, criação de um polo cultural e boêmio (Triângulo SP) e **desenvolvimento do PIU SETOR CENTRAL (PIU-SCE);**
- b) **A fim de corroborar objetivo do PIU-SCE de incentivo à habitação,** as intervenções propostas pelo projeto consideram, sobretudo, a necessidade de integração e qualificação do território, buscando dar suporte ao pretendido adensamento populacional e construtivo, à diversificação de atividades e ao fortalecimento da economia. As ações contemplam diferentes eixos, porém, interligados, como qualificação do *habitat*, da mobilidade e do meio ambiente, além da preservação do patrimônio histórico;
- c) **Por estar em congruência com o perímetro de território em que há um conjunto de ações em curso focadas em um plano de recuperação da região central, em especial os esforços vinculados ao Comitê Intersecretarial**

denominado **#TodosPeloCentro** (Decreto Municipal nº 61.814/2022), que coordena as diversas ações municipais para requalificação da área;

d) Atender ao Decreto Municipal nº 62.878/2023 o qual indica que (i) **é requisito obrigatório para a elegibilidade de PROJETOS ao recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA o IMÓVEL da intervenção estar situado no perímetro do PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO**, conforme artigo 6º, inciso I da citada norma e (ii) que o CHAMAMENTO PÚBLICO se remonte ao **Mapa III da Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 – PIU-SCE, no perímetro do PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO**, no que diz respeito a preferência de áreas para a realização do procedimento. (item 2. do Termo de Referência – Anexo I – grifos nossos).

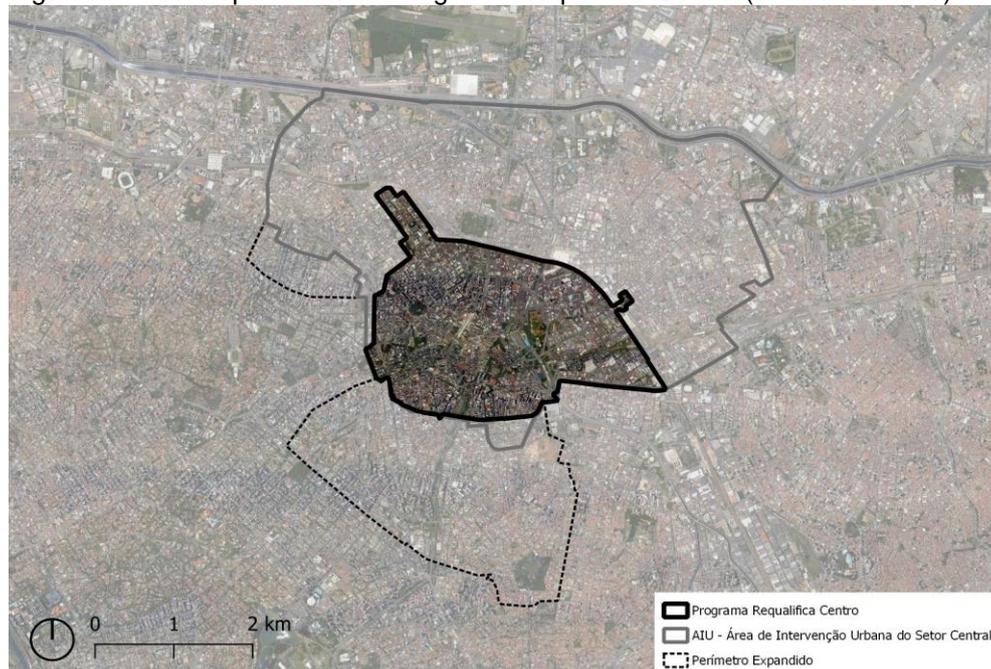
Os mapas ilustrativos da área de abrangência do Programa Requalifica Centro são apresentados a seguir:

Figura 1 - Mapa 3 da LM nº 17.844/2022 – Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), com destaque para a Área de Interesse do 1º Chamamento Público (Área de Qualificação – Q8b)



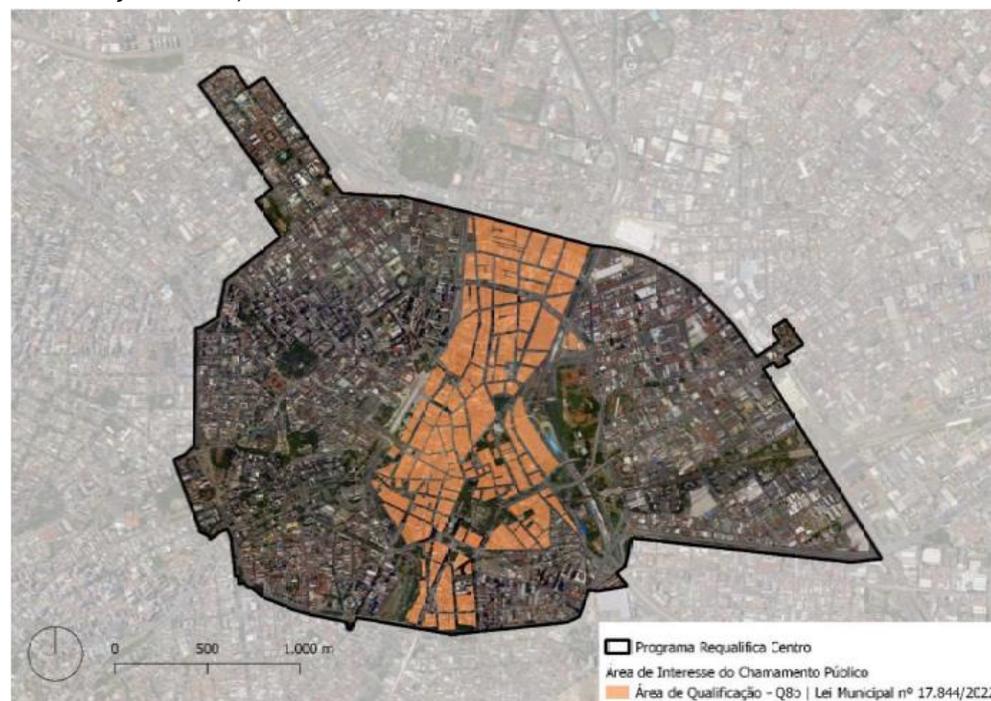
Fonte: Anexos da LM nº 17.844/2022 – PIU-SCE (Mapas 1 a 9).

Figura 2 - Área do perímetro do Programa Requalifica Centro (em visão macro)



Fonte: Mapa 3 da LM nº 17.844/2022 – PIU-SCE e LM nº 17.577/2021 (Item 2. do Termo de Referência - Anexo I do Edital).

Figura 3 - Área central delimitada pelo perímetro do Programa Requalifica Centro, com destaque da Área de Interesse do 1º Chamamento Público (Área de Qualificação – Q8b)



Fonte: Mapa 3 da LM nº 17.844/2022 – PIU-SCE e LM nº 17.577/2021 (Item 2. do Termo de Referência - Anexo I do Edital).

### 1.5.2.2. Do objetivo da Concessão de Subvenções Econômicas

O art. 3º do DM nº 62.878/2023 dispõe sobre o objetivo da concessão, tal como segue:

Art. 3º **O objetivo** da concessão de subvenções econômicas de que trata este decreto **é estimular e auxiliar na realização de obras de requalificação em edifícios localizados no perímetro do Programa Requalifica Centro**, observando-se o relevante interesse urbanístico e as respectivas externalidades positivas decorrentes de tais intervenções [...] (grifos nossos).

A concessão de subvenções econômicas, outorgada pelo Poder Público ao setor privado para a promoção de requalificação edilícia visando à ativação e à renovação de seus imóveis (*Retrofit*), deverá atender às seguintes diretrizes gerais:

- I - **o estímulo ao adensamento populacional** no perímetro do Programa Requalifica Centro;
- II - **a priorização do uso habitacional**, principalmente para fins de implantação de **Habitação de Interesse Social**;
- III - o estímulo a **projetos que promovam tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis**;
- IV - **a proteção e valorização do patrimônio ambiental, histórico e cultural** do perímetro do Programa Requalifica Centro;
- V - o incentivo ao **cumprimento da função social da propriedade**; e
- VI - a integração dos edifícios com a dinâmica urbana do centro de São Paulo, induzindo um **processo de efetiva ativação das áreas centrais**. (art. 3º do DM nº 62.878/2023– grifos nossos).

Assim, a subvenção econômica consiste na aplicação de recursos públicos em projetos edifícios que acrescentem interesse público, mediante determinadas contrapartidas indicadas no Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL e definidas no Termo de Outorga, previstas na LM nº 17.844/2022 e no DM nº 62.878/2023.

A subvenção econômica – que trata dos recursos públicos destinados à cobertura das despesas com as intervenções de requalificação edilícia – está limitada até no máximo 25% (vinte e cinco por cento) em função da pontuação alcançada nos projetos propostos, segundo o inciso I, art. 4º do DM nº 62.878/2023.

### 1.5.2.3. Dos requisitos obrigatórios para a elegibilidade dos projetos propostos

O art. 6º do DM nº 62.878/2023 dispõe sobre os requisitos obrigatórios e cumulativos para a comprovação da elegibilidade ao recebimento de subvenção econômica, quais sejam:

- I - imóvel da intervenção situado no perímetro do Programa Requalifica Centro, definido no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 17.577, de 2021;
- II - proposta de intervenção de requalificação edilícia, nos termos deste decreto;
- III - uso do imóvel:
  - a) residencial destinado a Habitação de Interesse Social (HIS) de tipo HIS 1;
  - b) residencial destinado a Habitação de Interesse Social (HIS) de tipo HIS 2;
  - c) residencial destinado a Habitação de Mercado Popular (HMP);
  - d) residencial na subcategoria R2v;
  - e) não residencial nas subcategorias nR1 ou nR2, exceto nR1-14, nR1-15, nR2-12 e nR2-13.
- IV - não se enquadrar nas hipóteses de exclusão de que trata o §1º deste artigo. (grifos no original).

Por outro lado, os projetos que estiverem contidos nas hipóteses de exclusão abaixo, passam a ser não elegíveis ao recebimento de subvenção econômica, tal como segue:

**§ 1º São hipóteses de exclusão:**

- I - **a existência de registro do proprietário ou possuidor no Cadastro Informativo Municipal - CADIN**, nos termos do art. 3º da Lei nº 14.094, de 06 de dezembro de 2005;
- II - **projetos que obtiverem pontuação inferior a 15 (quinze) pontos** nos critérios de Externalidades Positivas da Intervenção estabelecidos por este decreto;
- III - **projetos que estiverem em desconformidade com os regramentos** da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS, da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - COE, da Lei nº 17.577, de 2021 - Programa Requalifica Centro, ou da Lei nº 17.844, de 2022 - PIU-SCE. (grifos nossos e no original).

#### **1.5.2.4. Dos critérios de pontuação para o cálculo da subvenção econômica**

Além dos requisitos obrigatórios e cumulativos para a comprovação da elegibilidade ao recebimento de subvenção econômica dos projetos propostos, passa-se à etapa subsequente da análise classificatória que trata da pontuação de cada projeto em função dos seguintes critérios, quais sejam:

- Do relevante interesse urbanístico.
- Da valorização do patrimônio histórico.
- Dos elementos geradores de externalidades positivas da intervenção.
- Da tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis.

Para tanto, os critérios de pontuação encontram-se consubstanciados nos quadros analíticos e referenciais a seguir transcritos (**Quadros 3 e 4**), destinados ao enquadramento e consequente

pontuação máxima possível de ser atingida em cada um dos temas abarcados, para cada um dos projetos propostos no programa sujeitos ao recebimento de subvenção econômica:

Quadro 3 - Critérios para adequação nas categorias de Relevante Interesse Urbanístico

CATEGORIAS DE RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO					
TEMA	CATEGORIA	Critério para aferição da Categoria	Documento comprobatórios	Pontuação	
RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO  (No máximo 50 pontos para o cálculo do valor da subvenção.)	USO DO IMÓVEL  (Máximo de 30 pontos. Não é possível utilizar mais de uma categoria para a somatória da pontuação.)	Habitação de Interesse Social de tipo HIS 1	Imóvel licenciado como HIS 1, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto nº 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	30
		Habitação de Interesse Social de tipo HIS 2	Imóvel licenciado como HIS 2, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto nº 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	30
		Habitação de Mercado Popular - HMP	Imóvel licenciado como Habitação de Mercado Popular, nos termos do art. 46 da Lei nº 16.050/2014, do Decreto nº 58.741/2019 e do Decreto 59.885/2020, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	15
		Residencial na subcategoria R2v	Imóvel licenciado sob a subcategoria R2v, nos termos do inciso III do art. 94 da Lei nº 16.402/2016, ou equivalente aplicável.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	15
		Não Residencial na subcategoria nR1 ou nR2	Imóvel licenciado sob as subcategorias nR1 ou nR2, nos termos dos arts. 98 e 99 da Lei nº 16.402/2016, observadas as exceções da alínea "e" do inciso III do "caput" do art. 6º deste Decreto.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma, com essa subcategoria de Uso Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	10
	VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO  (Máximo de 20 pontos. Não é possível utilizar mais de uma categoria para a somatória da pontuação.)	Tombamento IPHAN	Imóvel tombado pelo IPHAN.	Resolução de tombamento do IPHAN	20
		Tombamento CONDEPHAAT	Imóvel tombado pelo CONDEPHAAT.	Resolução de tombamento do CONDEPHAAT	20
		Tombamento CONPRESP	Imóvel tombado pelo CONPRESP.	Resolução de tombamento do CONPRESP	20
		Imóvel em área envoltória de bem tombado	Imóvel em área envoltória de bem tombado pelo IPHAN, CONDEPHAAT ou CONPRESP.	Resolução de tombamento do IPHAN, do CONDEPHAAT ou do CONPRESP	5
		Imóvel não tombado e não localizado em área envoltória	-	-	0

Fonte: Anexo II do DM nº 62.878/2023 e/ou Item 3.2. do Termo de Referência (Quadro 3).

Quadro 4 - Critérios para adequação nos elementos geradores de Externalidades Positivas da Intervenção

ELEMENTOS GERADORES DE EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO					
TEMA	ELEMENTO	Critério para aferição do Elemento	Documento comprobatórios	Pontuação	
EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO  (No máximo 50 pontos para o cálculo do valor da subvenção. No mínimo 15 pontos para que o projeto seja elegível. É possível utilizar mais de um elemento para a somatória da pontuação. Cada elemento será contabilizado apenas uma vez por projeto.)	INTEGRAÇÃO DO PROJETO COM A DINÂMICA URBANA	Fachada Ativa	Fachada Ativa nos termos do art. 71 da Lei nº 16.042/2016 (LPUOS).	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	25
		Fruição Pública	Área de Fruição Pública nos termos do art. 70 da Lei nº 16.042/2016 (LPUOS).	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	10
		Proximidade de projetos credenciados ou outorgados para Subvenção Econômica	Proximidade, num raio de 200m (duzentos metros) a partir do baricentro do lote, do projeto beneficiado de outro projeto credenciado ou outorgado para Subvenção Econômica, no mesmo chamamento público ou em chamamento público anterior.	Plano Urbanístico; Alvará de execução aprovado para a obra próxima.	5
		Proximidade de obras de construção de novos empreendimentos, reforma, requalificação ou reconstrução, sem apoio da Subvenção Econômica	Proximidade, num raio de 200m (duzentos metros) a partir do baricentro do lote, de obras de construção de novos empreendimentos, requalificação edilícia ou reconstrução, públicas ou privadas, não habilitadas ou credenciadas para Subvenção Econômica, existentes enquanto o projeto estiver habilitado.	Plano Urbanístico; Alvará de execução aprovado para a obra próxima.	5
	TECNOLOGIA E PROCEDIMENTOS CONSTRUTIVOS SUSTENTÁVEIS	Uso racional e reuso da água	Reservação para aproveitamento de águas pluviais nos termos do art. 80 da Lei nº 16.402/2016 (LPUOS), independentemente da obrigatoriedade.	Projeto Executivo e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Sistema de Abastecimento	5
		Caçadã com Permeabilidade	Caçadã com largura mínima de 10m (dez metros), contendo faixa permeável ajardinada e arborizada, implantada junto ao alinhamento predial, com largura de 5m (cinco metros), mantida livre de fechamentos, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote.	Projetos Licenciáveis: Alvará de Execução de Reforma Projetos não Licenciáveis: ART ou RRT	5
		Incentivo à certificação de edificação sustentável	Certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional e internacional, nos termos do art. 83 da Lei nº 16.402/2016.	Certificação de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional	5

Fonte: Anexo II do DM nº 62.878/2023 e/ou Item 3.2. do Termo de Referência (Quadro 4).

Intrínseco ao acima exposto, cumpre destacar que o art. 12 do DM nº 62.878/2023 estabelece as diretrizes gerais para o cálculo da pontuação que virá a culminar na concessão da subvenção econômica, calculada em função do percentual alcançado em cada projeto submetido à análise pela Comissão Especial de Avaliação (CEA):

Art. 12. **O valor da subvenção econômica será calculado a partir da sistemática de pontuação, por critérios objetivos, estabelecida no Anexo II deste decreto**, dividida em categorias de **Relevante Interesse Urbanístico e elementos geradores de Externalidades Positivas da Intervenção**. (grifos nossos).

Conforme estabelecem os §§ 6º e 7º, do art. 12 do DM nº 62.878/2023, é oportuno destacar a metodologia de cálculo do percentual das despesas do projeto de intervenção proposto, cobertas pela subvenção econômica apurada pelo Poder Público, a ser outorgada ao setor privado.

Assim, de acordo com o § 6º, o cálculo do percentual (%) do valor do projeto de intervenção que receberá a subvenção econômica, será o resultante da seguinte equação:

$$S = P \times 0,25 \text{ (em \%)}$$

Onde:

- S = percentual do valor do projeto que receberá subvenção, limitado a 25% (vinte e cinco por cento);
- P = pontuação obtida de acordo com os critérios do Anexo II do DM nº 62.878/2023, limitada a 100 (cem) pontos.

Em complemento e de acordo com o § 7º, o cálculo do valor da subvenção econômica a ser concedida se dará de acordo com a seguinte equação:

$$Vs = (Vp - Vn) \times (S / 100) \text{ (em R\$)}$$

Onde:

- Vs = valor da subvenção a ser concedida pelo Poder Público ao setor privado, em reais (R\$);
- Vp = valor total do projeto de intervenção apresentado, em reais (R\$) e em conformidade com os parâmetros da ABNT NBR 12.721<sup>7</sup>, da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

---

<sup>7</sup> A Norma Técnica ABNT NBR 12.721, trata da "Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – Procedimento".

- Vn = somatória dos valores não computáveis para fins de subvenção econômica, compreendendo eventuais demolições necessárias para o projeto;
- S = percentual do valor do projeto que receberá subvenção, limitado a 25% (vinte e cinco por cento).

Por fim, conforme dispõe o § 8º, no caso de projetos que tratem de mais de uma das categorias de uso previstas pelas alíneas do inciso III do “caput” do art. 6º desse mesmo decreto, a pontuação referente ao uso do imóvel será calculada considerando a proporcionalidade das áreas do imóvel previstas para cada uso, ou seja, por meio de ponderação matemática.

#### **1.5.2.5. Da Comissão Especial de Avaliação (CEA)**

No regramento geral do chamamento público, *caput* do art. 33 do DM nº 62.878/2023, consta estabelecido que:

**Art. 33.** Fica o Poder Executivo autorizado a realizar, **por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, chamamentos públicos para fins de credenciamento de projetos de requalificação edilícia aptos a receberem apoio do Poder Público para seu desenvolvimento e consecução.** (*caput* do art. 33 do DM nº 62.878/2023 – grifos nossos).

A partir disso, a SMUL constituiu a CEA, por meio da Portaria SMUL nº 153/2023, de 14.11.2023, responsável pelo processamento do chamamento público de que trata o art. 33 nos termos desse mesmo decreto:

RESOLVE:

**Art. 1º** Constituir Comissão Especial de Avaliação referente ao primeiro Chamamento Público de projetos para a concessão de subvenções econômicas para a promoção de intervenções de requalificação edilícia, nos termos dos arts. 36 e 37 do Decreto nº 62.878, de 30 de outubro de 2023, com a seguinte composição:

[...]

**Parágrafo único.** A Comissão Especial de Avaliação será presidida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, conforme inciso I do §1º do art. 36 do Decreto 62.878/2023.

**Art. 2º** As atribuições da Comissão Especial de Avaliação são aquelas determinadas pelo art. 37 do Decreto nº 62.878/2023, sem prejuízo de outras competências previstas no edital de chamamento público. (grifos nossos e no original).

Diante disso, foram determinadas à CEA as seguintes atribuições:

Art. 37. **Caberá à Comissão Especial de Avaliação**, sem prejuízo de outras competências previstas nos editais de chamamento público ou em outros atos da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento:

I - **receber e analisar as documentações de projetos aptos a receberem apoio do Poder Público** para seu desenvolvimento e consecução, **na forma de subvenção econômica**;

II - **analisar a pontuação de cada projeto**, de acordo com a declaração entregue pelos proprietários ou possuidores de preenchimento dos critérios estabelecidos no Anexo II, com o projeto de intervenção apresentado e os critérios estabelecidos por este decreto;

III - **identificar a priorização dos projetos para assinatura do Termo de Outorga de subvenção econômica**, de acordo com os critérios objetivos estabelecidos no art. 15 deste decreto;

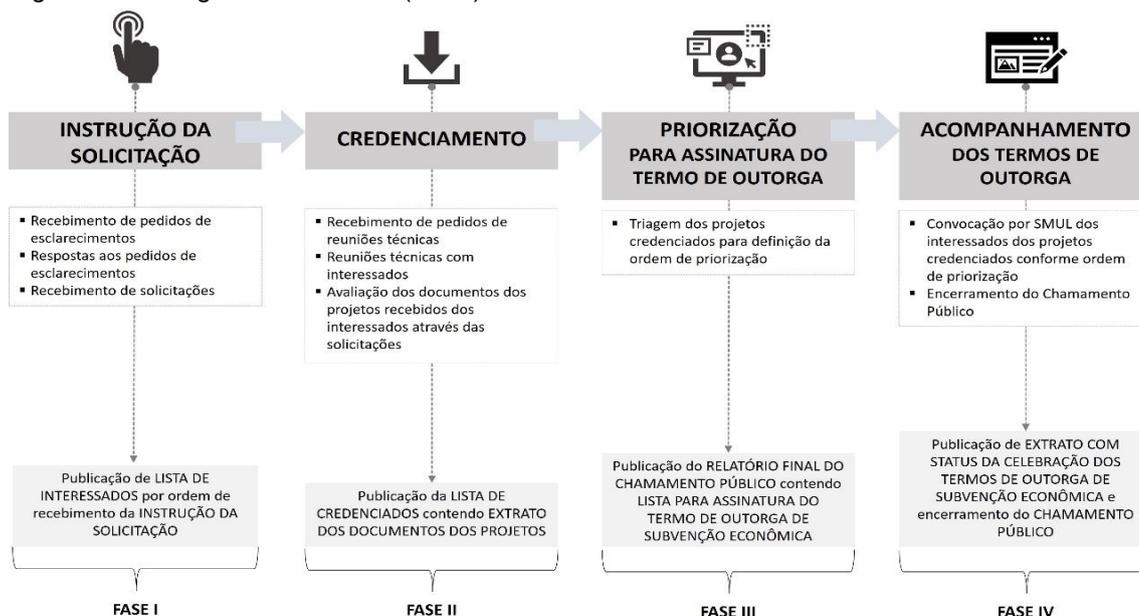
IV - **endereçar os projetos credenciados para recebimento de subvenção econômica para o setor competente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento** para início das tratativas com os interessados e subsequente assinatura do Termo de Outorga de subvenção econômica.

Parágrafo único. Em caso de a análise, de que trata o inciso II do “caput” deste artigo, apontar divergência entre a pontuação declarada pelo proprietário e os critérios objetivamente abarcados pelo projeto de intervenção apresentado, caberá à Comissão Especial de Avaliação adequar a pontuação e o consequente cálculo da subvenção econômica a ser concedida nos termos do Anexo II. (grifos nossos).

### 1.5.2.6. Das fases do chamamento público

Conforme consta no item 7. do Edital, o Chamamento Público seguirá as fases e procedimentos do fluxograma abaixo transcrito:

Figura 4 - Fluxograma das fases (I a IV) do 1º Chamamento Público



Fonte: Item 7. do Edital de Chamamento Público.

### 1.5.2.7. Do termo de outorga da subvenção econômica

O art. 13 do DM nº 62.878/2023 estabelece que

**Art. 13. A formalização da concessão da subvenção econômica ocorrerá por meio de termo de outorga específico, a ser celebrado entre os proprietários ou possuidores e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e implicará, obrigatoriamente, na assunção, pelos proprietários ou possuidores, das contrapartidas estabelecidas neste decreto e no chamamento público em que o projeto for credenciado.** (grifos nossos).

Como visto no fluxograma das fases (I a IV) do 1º Chamamento Público (**Figura 4**), a fase III compreende a triagem dos projetos credenciados a fim de listá-los conforme “critérios de priorização” para celebração dos termos de outorga da subvenção econômica e a disponibilização do relatório final do chamamento público contendo lista para assinatura do termo de outorga conforme ordem de priorização, dando destaque para os contemplados pelos recursos disponíveis na dotação orçamentária.

A fase III tem início após a publicação da lista de credenciados com extrato dos documentos dos projetos e término na data de publicação do relatório final do chamamento público contendo lista para assinatura do termo de outorga.

Os critérios de priorização para celebração dos termos de outorga da subvenção, estão arrolados no art. 15 do DM nº 62.878/2023, inclusive, todos os critérios de desempate dos projetos credenciados, desde a maior pontuação obtida, após avaliação pela CEA, até os parâmetros de ordem urbanística envolvidos na análise.

### 1.5.2.8. Das contrapartidas obrigatórias pelos interessados

A obtenção da subvenção econômica – pelos proprietários ou possuidores dos imóveis por meio dos projetos credenciados – está vinculada ao cumprimento integral das exigências de caráter obrigatório emanadas pelo Poder Público que, se atendidas de forma satisfatória pelos interessados, impedirá a aplicação de sanções, segundo os artigos 16 a 20 do DM nº 62.878/2023 abaixo transcritos:

**Art. 16. O imóvel objeto do apoio por subvenção econômica de que trata este decreto não poderá alterar sua categoria de uso, nos termos das alíneas do inciso III do art. 6º desta norma, pelo período de 10 (dez) anos, contado a partir do encerramento do pagamento da subvenção econômica.**

**Art. 17. As obras de requalificação apoiadas por subvenção econômica deverão ser realizadas atendendo as mesmas exigências de sustentabilidade a que estão submetidas as obras públicas,** nos termos do art. 7º da Lei nº 17.260, de 8 de janeiro de 2020.

Parágrafo único. As formas de cumprimento das exigências de que trata o “caput” deste artigo serão definidas a partir das tratativas entre o Poder Público e o proprietário ou possuidor do imóvel, observadas as peculiaridades de cada caso, e constarão do Termo de Outorga.

**Art. 18. Os projetos outorgados deverão obrigatoriamente divulgar o apoio do Poder Público,** por meio de subvenção econômica, para a realização da requalificação edilícia das edificações.

§ 1º Todos os materiais de divulgação dos edifícios outorgados deverão contar com inserções das marcas da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e da Prefeitura de São Paulo, observando a disciplina contida nos manuais de identidade visual e demais manuais pertinentes da Prefeitura de São Paulo e no Termo de Outorga, **desde a assinatura do Termo de Outorga até o fim do período de 10 (dez) anos, contado a partir do encerramento do recebimento de subvenção econômica.**

§ 2º Previamente à sua circulação, o material de divulgação e o leiaute de aplicação das marcas nos produtos deverão ser submetidos à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que terá 5 (cinco) dias úteis para avaliá-los e, se entender necessário, indicar alterações.

§ 3º A ausência de manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento no prazo estabelecido pelo § 2º ensejará aprovação dos materiais de divulgação e do leiaute de aplicação das marcas nos produtos, o que não isenta o proponente de observar estritamente o disposto nos manuais versados no §1º deste artigo.

§ 4º Durante o período de obras, deverá ser instalada placa de identificação de obra, onde conste indicação da marca da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e da Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do § 1º deste decreto.

§ 5º Durante o período de 10 (dez) anos, contado do recebimento da última parcela da subvenção econômica, as edificações deverão conter placa que sinalize o apoio do Poder Público para as obras de requalificação edilícia, a qual deve ser alocada em local visível na frente para a rua da área de acesso à edificação.

§ 6º O regramento e os modelos das placas de que tratam os §§ 4º e 5º deste artigo, com elementos visuais, informações, código cromático, tipografia, medidas e proporções a serem seguidos, serão disponibilizados pelo Poder Executivo e constarão no Termo de Outorga.

**Art. 19.** O responsável pelo imóvel objeto da subvenção econômica deverá fornecer todos os dados e informações eventualmente solicitados pelo Poder Público que se mostrem relevantes para o monitoramento e para a avaliação dos resultados e dos impactos da concessão de subvenção econômica, observadas as diretrizes gerais trazidas nos incisos do art. 3º deste decreto, desde a assinatura do Termo de Outorga até o fim do período de 10 (dez) anos, contado a partir do encerramento do recebimento da subvenção econômica.

**Art. 20. Fica autorizado ao Poder Executivo,** nos chamamentos públicos decorrentes deste decreto, **estabelecer outras contrapartidas a serem**

**assumidas pelo proprietário ou possuidor de imóvel apoiado pela subvenção econômica, além das previstas nesta norma. (grifos nossos).**

## 1.6. Resultado do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL

### 1.6.1. Projetos não credenciados (propostas indeferidas)

No âmbito do Edital de Chamamento Público foram recebidas 21 propostas, das quais 12 passaram para a fase de credenciamento e foram habilitadas (peça 31).

Todas as propostas habilitadas foram analisadas pela Comissão Especial de Avaliação (CEA) e por técnicos das secretarias envolvidas, conforme demonstrado na peça 32, “extrato dos documentos dos projetos”.

O **Quadro 5** demonstra os motivos para o não credenciamento de 9 dos 12 projetos habilitados.

Quadro 5 – Motivos para o não credenciamento de projetos.

Interessado	Motivos para o NÃO credenciamento
SOMAUMA INCORPORAÇÃO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel.
MS.128. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel. Foram identificadas questões acerca da documentação apresentada de propriedade do imóvel.
CENTRAL CAPITAL SPE II LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel. Foram identificadas questões acerca da documentação de comprovação da capacidade financeira.
CITAS LIBERO BADARO SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel. Foram identificadas questões acerca da documentação de comprovação da capacidade financeira e ao registro do interessado no CADIN.
FII JIVE PROPERTIES III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não foi apresentada documentação sobre todas as unidades do imóvel e não consta autorização de todos os proprietários do condomínio (subitens 9.3.5, "a", "b").
LAF CONSTRUTORA LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel. Foram identificadas pendências acerca da documentação de propriedade do imóvel e do cálculo do valor de projeto por meio da ABNT NBR 12.721.
TAURUS EMPREEND COMERCIAIS CIVIS E AGRICOLAS LTDA	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel.

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO	Intervenção proposta não configura "requalificação edilícia". Foram identificadas pendências acerca do cálculo do valor de projeto por meio da ABNT NBR 12.721.
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR ARTIN KALAIGIAN	Projeto não licenciado, não atende aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e") do uso previsto do imóvel. Foram identificadas pendências acerca da documentação da propriedade do imóvel e da comprovação de capacidade financeira.

Fonte: Extrato dos documentos dos projetos (peça 32).

Verifica-se que os principais motivos apontados para o não credenciamento dos projetos foram a falta de licenciamento e o não atendimento aos critérios de aferição da categoria (subitem 9.3.5, "e"<sup>8</sup>), ambos com 7 ocorrências.

### 1.6.2. Projetos aprovados

Após a análise das propostas, 3 projetos foram credenciados ao recebimento de subvenção econômica, conforme o quadro a seguir:

Quadro 6 – Projetos aprovados e valores envolvidos

Razão Social	Processo SE nº	Valor total da despesa com obras, declarado pelos interessados (a)	Percentual da Subvenção Econômica auferida pelos interessados (b)	Valor Atual do Termo de Outorga (calculado pela Auditoria) (a x b)	Valor Atual do Termo de Outorga (firmado)
TAQUARI AGRO COMERCIAL LTDA	6068.2023/0011440-7	R\$ 10.598.508,00	12,46%	R\$ 1.320.574,10	R\$ 1.065.703,30
DUQUE DE CAXIAS 408 LTDA	6068.2023/0011459-8	R\$ 7.843.402,10	11,09%	R\$ 869.833,29	R\$ 869.833,29
SM01 EDIFÍCIO VIRGINIA SPE S/A	6068.2023/0011408-3	R\$ 23.934.325,05	11,06%	R\$ 2.647.136,35	R\$ 2.647.136,35
<b>Valores totais</b>		<b>R\$ 42.376.235,15</b>	<b>---</b>	<b>R\$ 4.837.543,74</b>	<b>R\$ 4.582.672,94</b>

Fonte: Relatório final do chamamento público (peça 33) e Termos de Outorga (peças 36, 41 e 46).

A diferença de cálculo observada no projeto da Taquari Agro Comercial entre o valor calculado pela auditoria e o valor do Termo de Outorga se justifica pois a análise da documentação apontou que as obras já haviam sido iniciadas quando da assinatura do Termo de Outorga, e que, conforme Cronograma Físico-Financeiro, em dezembro de 2023, o acumulado concluído das obras era de 18,1%. Tendo em vista o caráter não retroativo da subvenção econômica (com fulcro no objetivo de estimular e auxiliar na realização de obras de requalificação em edifícios,

<sup>8</sup> Cláusula 9.3.5 - O credenciamento dos projetos será indeferido nas seguintes situações: "e) não atendimento aos critérios previstos na tabela de SUBVENÇÃO ECONÔMICA presente no ANEXO I – Termo de Referência".

conforme art. 3º do DM nº 62.878/2023), o cálculo do valor a ser subvencionado deve ser feito em relação ao percentual ainda não realizado das obras, ou seja, 81,9%, em dezembro de 2023.

Destaque-se que nenhum dos projetos aprovados contemplam habitações de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP), sendo que todos preveem uso residencial com fachadas ativas.

Nos próximos itens são abordadas as principais características dos projetos aprovados.

#### **1.6.2.1. Taquari Agro Comercial Ltda.**

Preliminarmente e para fins de registro, a proposta foi credenciada em 1º lugar com 49,85 pontos, resultando em 12,46% o percentual da subvenção econômica concedida (peça 34, fl. 03).

Trata-se de requalificação edilícia para imóvel localizado na Avenida Ipiranga, 952. O valor estimado das despesas com obras, indicado pelo interessado na ficha resumo, foi de R\$ 10.598.508,00 (peça 34, fl. 01).

Segundo a documentação apresentada (peça 35, fl. 08), trata-se de imóvel adquirido pela proprietária atual, a Taquari Agro Comercial, em 23 de dezembro de 1968.

Em 24 de novembro de 1972 foi construído no local o **Edifício Taquari**<sup>9</sup>, que foi concebido para uso comercial de escritórios para fins de renda e distribuído em 14 andares, 01 mezanino e 01 subsolo.

---

<sup>9</sup> <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/09/11/edificio-taquari-no-centro-de-sp-vai-passar-por-reforma-e-se-tornar-residencial-apos-50-anos-ocupado-com-escritorios.ghtml>

Figura 5 - Fachada do Edifício Taquari



Fonte: Google Maps (Janeiro/2023) – Disponível em: [https://www.google.com/maps/@-23.5417337,-46.6394329,3a,75v,137.5h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s1G9VWMbfCYD1ZYPUIOb\\_Aq!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu](https://www.google.com/maps/@-23.5417337,-46.6394329,3a,75v,137.5h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1s1G9VWMbfCYD1ZYPUIOb_Aq!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu)

Na documentação, consta:

Nos últimos anos, o prédio, assim como a maioria dos prédios da região, sofreu com um elevado índice de vacância, que se agravou devido à pandemia de Covid-19. A falta de receita de locações e o risco iminente de invasões foram decisivos para que a proprietária ingressasse no processo de requalificação do ativo com mudança de uso para operar locações residenciais (peça 35, fl. 08).

Trata-se, portanto, de mudança do uso comercial para uso misto, com predominância residencial.

Segundo o interessado (peça 34, fls. 01/02):

(...) a proposta de intervenção executiva é realizar na torre do empreendimento unidades habitacionais, com o objetivo de oferecer 96 novas unidades habitacionais, algumas com vagas de garagem, e manter os usos atuais de loja em parte do térreo e do mezanino e uso de garagem na outra parte da projeção da torre.

O público-alvo é composto de pessoas de 20 a 35 anos que tenham renda mensal de 3 a 10 salários mínimos.

No processo SEI nº 6068.2023/0011440-7 não constam desenhos ou imagens do projeto.

A previsão de início da obra era agosto de 2023 com conclusão estimada para agosto de 2024 (peça 35, fl. 29). O termo de outorga (peça 36) foi assinado em 29.12.2023 e publicado no DOC em 01.03.2024. O primeiro repasse, de 20% do valor da subvenção, está vinculado à apresentação do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma ou Regularização.

#### 1.6.2.2. Duque de Caxias 408 Ltda.

Preliminarmente e para fins de registro, a proposta foi credenciada em 2º lugar com 44,34 pontos, resultando em 11,09% o percentual da subvenção econômica concedida (peça 37, fl. 04).

Trata-se de requalificação edilícia para imóvel localizado na Avenida Duque de Caxias, 408. O **Edifício Dona Marcha** é uma construção dos anos 1960 e possui 11 pavimentos. O valor estimado das despesas com obras, indicado pelo interessado na ficha resumo, foi de R\$ 7.843.402,10 (peça 37, fl. 02).

Figura 6 - Fachada do Edifício Dona Marcha



Fonte: Google Maps (Março/2022) – Disponível em: <https://www.google.com/maps/@-23.5383621,46.6450474,3a,90y,142.51h,116.41t/data=!3m7!1e1!3m5!1s2J0cKHwqt9ksShZ2x4Rjxw!2e0!5s20220301T000000!7i16384!8i8192?entry=ttu>

Trata-se de mudança do uso comercial para uso misto, com fachada ativa. Segundo o interessado (peça 37, fl. 02):

(...) a proposta de retrofit da propriedade adquirida é norteadada pela conversão do uso de comercial para residencial, resultando em 86 unidades habitacionais e

implementação de fachada ativa. Sem alterações volumétricas significativas, o projeto busca modernizar o edifício enquanto mantém elementos característicos da construção original, preservando sua identidade arquitetônica.

A previsão de início da obra era janeiro de 2024 com conclusão estimada para janeiro de 2025 (peça 40, fl. 02).

O termo de outorga (peça 41) foi assinado em 29.12.2023 e publicado no DOC em 01.03.2024. O primeiro repasse, de 20% do valor da subvenção, está vinculado à apresentação do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma ou Regularização.

Figura 7 - Perspectiva artística da futura fachada do Edifício Dona Marcha



Fonte: Peça 12, fl. 21.

### 1.6.2.3. SM01 Edifício Virgínia SPE S.A.

Preliminarmente e para fins de registro, a proposta foi credenciada em 3º lugar com 44,23 pontos, resultando em 11,06% o percentual da subvenção econômica concedida (peça 42, fl. 03).

Trata-se de requalificação edilícia para o imóvel localizado na Rua Martins Fontes nº 197, 205, 213 e 223 com a Rua Álvaro de Carvalho nº 382 e 386. O valor estimado das despesas com obras, indicado pelo interessado na ficha resumo, foi de R\$ 23.934.325,05 (peça 42, fl. 02).

O **Edifício Virgínia**<sup>10</sup> é uma construção de 1951 e possui 11 pavimentos (peça 43, fl. 07).

<sup>10</sup> <https://fotografia.folha.uol.com.br/galerias/1777712082753503-retrofit-do-edificio-virginia>

Figura 8 - Fachada do Edifício Virginia



Fonte: Google Maps (Junho/2023) – Disponível em:  
[https://www.google.com/maps/@23.5495562,-46.6447614,3a,37.5y,76.5h,103.95t/data=!3m6!1e1!3m4!1sdLdby\\_uj6jcQCdY1iR-b-Q!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu](https://www.google.com/maps/@23.5495562,-46.6447614,3a,37.5y,76.5h,103.95t/data=!3m6!1e1!3m4!1sdLdby_uj6jcQCdY1iR-b-Q!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu)

Na requalificação, terá suas instalações renovadas, a criação de um restaurante no último pavimento, a instalação de novos elevadores e outros elementos. Segundo o interessado (peça 44, fl. 09):

Os 47 apartamentos originais do Virginia vão se transformar para atender a diferentes públicos. Tem opção para quem quer viver com bastante espaço e para quem busca um estilo de morar mais compacto. (...) SÃO QUATRO TIPOS DE APARTAMENTOS: ESTÚDIOS, 1 DORMITÓRIO, 2 DORMITÓRIOS. 3 DORMITÓRIOS.

A previsão de início da obra era dezembro de 2023 com conclusão estimada para dezembro de 2025 (peça 45, fl. 02).

O termo de outorga (peça 46) foi assinado em 29.12.2023 e publicado no DOC em 01.03.2024. O primeiro repasse, de 20% do valor da subvenção, está vinculado à apresentação do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma ou Regularização.

Figura 9 - Perspectiva artística da futura fachada do Edifício Virgínia



Fonte: Peça 17, fl. 05.

## 2. METODOLOGIA

Os procedimentos de análise da fiscalização tomaram como referência os critérios, métodos e limitações apresentados a seguir:

### 2.1. Procedimentos

- Análise dos documentos constantes no Processo Administrativo SEI nº 6011.2022/0002966-0 pertinentes à fase interna do procedimento e demais processos administrativos conexos, bem como do Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL publicado.
- Análise dos atos decorrentes do Chamamento Público.
- Observância aos procedimentos descritos no “Manual de Fiscalização” e no “Manual Técnico de Fiscalização de Obras Públicas e Serviços de Engenharia”, ambos da Secretaria de Controle Externo (SCE), no que couber.

### 2.2. Critérios adotados

Conforme se verifica no Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL (peça 49, fl. 04), considerando o marco regulatório vigente e a legislação especificamente aplicável ao objeto do

chamamento público, foram adotados os seguintes critérios principais para elaboração do presente relatório:

- DM nº 60.038/2020, que dispõe sobre a reorganização dos órgãos da administração municipal<sup>11</sup>, nos termos do art. 8º da LM nº 17.542/2020.
- DM nº 60.061/2021, que dispõe sobre a reorganização da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e altera a denominação e a lotação dos cargos de provimento em comissão que especifica.
- LM nº 17.577/2021, que disciplina o Programa Requalifica Centro, compreendendo um conjunto de objetivos e regramentos voltados à requalificação edilícia (*Retrofit*), complementarmente ao disposto na LM nº 16.642/2017 - COE, bem como estabelece incentivos específicos (urbanísticos e fiscais) para a requalificação de imóveis na Área Central.
- DM nº 61.311/2022, que regulamenta a LM nº 17.577/2021 no que tange à aprovação dos pedidos de requalificação de edificações (*Retrofit*) na região central da Cidade de São Paulo.
- LM nº 17.844/2022, que aprova o Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PIU-SCE), institui e regulamenta a Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para o território, define o programa de intervenções do PIU-SCE e revoga a LM nº 12.349/1997 – Operação Urbana Centro (OUC).
- DM nº 62.466/2023, que regulamenta a LM nº 17.844/2022, definindo as atribuições da SMUL e da SP Urbanismo no Programa Requalifica Centro.
- DM nº 62.878/2023, que dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios, nos termos do art. 39 da LM nº 17.844/2022, no perímetro do Programa Requalifica Centro.
- Jurisprudência dos órgãos de controle e demais normas conexas.

---

<sup>11</sup> A então Secretaria Municipal de Licenciamento (SEL) incorporou a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e passou a denominar-se Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL).

### 2.3. Métodos de coleta e de análise dos dados

A fiscalização foi realizada, essencialmente, por meio de exame documental, considerando os documentos e informações disponíveis no processo administrativo SEI nº 6011.2022/0002966-0 e de outros relativos ao objeto do Chamamento Público, conforme o **Quadro 1** apresentado acima, bem como publicações no DOC e com base no Edital de Chamamento Público nº 01/2023/SMUL e respectivo Termo de Referência (Anexo I).

Em cada uma das etapas realizadas – quanto à verificação de fase interna editalícia, procedimentos específicos inerentes ao processo, conteúdo do Edital de Chamamento Público, conteúdo do Termo de Referência, conteúdo dos Termos de Outorga das Subvenções Econômicas concedidas às propostas credenciadas (fase externa da contratação) – foram comparadas as situações encontradas com os respectivos critérios adotados e o resultado foi registrado em Documentação de Auditoria (Papéis de Trabalho).

### 2.4. Limitações do trabalho de auditoria

A principal limitação do trabalho decorre da disponibilidade temporal e da urgência da fiscalização diante tanto da complexidade e relevância do objeto em tela.

Sob tal condição, coube à Auditoria identificar os elementos norteadores do procedimento (Edital de Chamamento Público - Programa Requalifica Centro), com foco nos aspectos mais relevantes, sem prejuízo da observância aos manuais de fiscalização aplicáveis desta Corte de Contas, com vistas a preservar o interesse público e a regularidade da contratação.

## 3. RESULTADO

**3.1. Achado de auditoria nº 1 – o Edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL guarda correspondência com o DM nº 62.878/2023, que regulamenta a LM nº 17.844/2022, os quais fundamentaram o referido Edital.**

*Critério:* DM nº 62.878/2023.

#### Análises e evidências:

Após análise da Auditoria, com ênfase no histórico dos eventos editalícios relacionados ao Programa Requalifica Centro (**Quadro 1**), verifica-se que, de forma geral, o Edital do

Chamamento Público nº 01/2023/SMUL guarda correspondência com o DM nº 62.878/2023, que regulamenta a LM nº 17.844/2022, os quais fundamentaram o referido Edital.

Reitera-se que o DM nº 62.878/2023 dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios (*Retrofit*), nos termos do art. 39 da LM nº 17.844/2022, no perímetro do Programa Requalifica Centro. Portanto, conclui-se que ambos estão em conformidade entre si.

### **3.2. Achado de auditoria nº 2 – Não foram encontradas, em meio oficial de publicidade, as informações sobre as intervenções realizadas, de modo a promover a transparência na destinação dos recursos transferidos.**

*Critério:* arts. 24 a 28 do DM nº 62.878/2023.

#### Análises e evidências:

Os artigos 24 a 28 do DM nº 62.878/2023<sup>12</sup> estabelecem os procedimentos de controle e fiscalização sobre a execução dos projetos apoiados por subvenção econômica. Considerando

---

<sup>12</sup> Do Controle e da Fiscalização

Art. 24. O controle e a fiscalização da execução dos projetos apoiados por subvenção econômica nos termos deste decreto serão feitos sob a supervisão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Parágrafo único. O controle e a fiscalização de que trata o "caput" deste artigo se dará em relação:

I - à conformidade da execução da intervenção relativamente à documentação detalhada constante do termo de outorga de subvenção econômica, nos termos deste decreto e do chamamento público a que o projeto estiver vinculado, bem como a outras documentações requeridas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento;

II - ao cumprimento das contrapartidas estabelecidas por este decreto e por chamamento público, nos termos da Seção VI do Capítulo II deste decreto, pelo período de 10 (dez) anos, contado a partir do recebimento da última parcela de subvenção econômica.

Art. 25. O proprietário ou possuidor do imóvel apoiado por subvenção econômica deverá manter relatório fotográfico das intervenções realizadas, com respectiva anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), disponibilizado ao Poder Público para fins de monitoramento e fiscalização.

Art. 26. Os proprietários ou possuidores de imóveis apoiados por subvenção econômica deverão realizar prestação de contas:

I - quando da consecução de cada marco documental e construtivo estabelecido para recebimento das respectivas parcelas da subvenção econômica, nos termos do art. 22 deste decreto;

II - anual, com comprovação de todos os valores investidos, do cumprimento do projeto de intervenção apoiado e do cumprimento das contrapartidas estabelecidas na Seção VI do Capítulo II deste decreto, desde a assinatura do Termo de Outorga até o fim do período de 10 (dez) anos, contado a partir do último ano de recebimento de subvenção econômica.

§ 1º Os dados, informações e documentos comprobatórios necessários para fins de prestação de contas serão estabelecidos pelo Termo de Outorga.

§ 2º As prestações de contas de que trata este artigo se darão por meio de plataforma eletrônica ou sítio eletrônico, conforme estabelecido pelo edital de chamamento público.

§ 3º As prestações de contas anuais previstas pelo inciso II do "caput" deste artigo deverão conter, além das informações a respeito da comprovação dos gastos, dados e informações que permitam o monitoramento:

I - das transformações nas características do edifício, da ocupação e de seus usos;

II - de alienações, aluguéis e transações imobiliárias relacionadas com o bem imóvel, em especial no que se refere à transferência de titularidade e sub-rogação;

III - da vacância de unidades do bem imóvel e, quando pertinentes, as medidas tomadas para reversão de tal vacância;

IV - de outros aspectos definidos pelo chamamento público ou pelo Termo de Outorga.

§ 4º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento coordenará o recebimento e a análise das documentações referentes às prestações de contas de que trata este artigo.

que os projetos aprovados se encontram em fase inicial de execução e, considerando que os documentos dispostos no art. 28 não foram localizados no site da Secretaria, recomenda-se que a SMUL forneça informações preliminares sobre a disponibilização dos relatórios das intervenções realizadas e sobre o andamento das medidas previstas para promover a transparência na destinação dos recursos transferidos, conforme disposto nos artigos 25 e 28 do Decreto.

#### 4. CONCLUSÃO

À vista das análises efetuadas, conclui-se que:

**4.1.** O Edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL está em conformidade com os normativos pertinentes, incluindo a LM nº 17.844/2022 e o DM nº 62.878/2023.

**4.2.** Não foram encontradas, em meio oficial de publicidade, as informações sobre as intervenções realizadas, de modo a promover a transparência na destinação dos recursos transferidos.

Destaque-se ainda que:

- No âmbito do chamamento foram recebidas 21 propostas. Destas, 12 avançaram para a fase de credenciamento e, após a análise das propostas, 3 projetos foram credenciados ao recebimento de subvenção econômica. Os valores totais das obras declaradas pelos interessados somaram R\$ 42.376.235,15, e o valor dos Termos de Outorga firmados foi de R\$ 4.582.672,94.

---

Art. 27. Fica autorizado ao Poder Público, por meio de representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, acompanhado de técnicos competentes, a realizar vistorias presenciais, a qualquer tempo, nos imóveis apoiados por subvenção econômica, para fins de controle e fiscalização.

Art. 28. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento adotará medidas para promover a transparência na destinação dos recursos transferidos, entre as quais serão obrigatórias:

I - a divulgação, no meio oficial de publicidade da Administração Pública Municipal, da lista completa dos projetos de intervenção apoiados, onde deverão constar, para cada projeto apoiado, no mínimo:

- a) seus planos urbanísticos e suas justificativas, nos termos do inciso I do § 1º do art. 9º deste decreto;
- b) seus responsáveis, entendidos como os proprietários ou possuidores dos imóveis;
- c) os critérios objetivos preenchidos para o cálculo da subvenção econômica, conforme Anexo II deste decreto;
- d) os valores previstos e desembolsados;

II - a divulgação de canal eletrônico para denúncia de irregularidades, de fraudes ou de desperdício de recursos no seu sítio eletrônico oficial.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento coordenará a apuração de eventuais denúncias recebidas por meio do canal previsto no inciso II do “caput” deste artigo.

- Nenhum dos projetos aprovados inclui habitações de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP), embora todos prevejam uso residencial com fachadas ativas. Tal constatação indica que, neste 1º chamamento, uma das diretrizes que norteiam o objetivo da concessão de subvenções econômicas não foi alcançada, a saber, “a priorização do uso habitacional, principalmente para fins de implantação de Habitação de Interesse Social”, conforme art. 3º, inciso II do DM nº 62.878/2023.
- Adicionalmente à análise das subvenções econômicas promovidas pelo Edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL, verifica-se que o Programa também prevê a concessão de incentivos fiscais e/ou tributários, conforme disposto na LM nº 17.577/2021. Em consulta à Secretaria da Fazenda, constata-se a existência de cinco processos relacionados a tais incentivos, totalizando um valor já concedido de R\$ 3.788.194,30.

## **5. ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE RESPONSABILIZAÇÃO**

Considerando-se que as conclusões constantes do item 4 possuem natureza operacional ou de gestão (propósito de registrar aprimoramentos), não há que se falar em análise dos elementos de responsabilização no presente caso.

## **6. PROPOSTAS DE ENCAMINHAMENTO**

### **6.1. Proposta de recomendação**

Em relação ao acompanhamento e à transparência do Programa, recomenda-se que a SMUL forneça informações atualizadas sobre a disponibilização dos relatórios das intervenções realizadas e sobre o andamento das medidas previstas, de modo a promover a transparência na destinação dos recursos transferidos, conforme disposto nos artigos 25 e 28 do DM nº 62.878/2023 (Achado de auditoria nº 2).

Em 19.04.2024

**JOÃO ROBERTO F. DE LIMA**  
Auditor de Controle Externo

**PASCUAL HERNÁNDEZ Q. JÚNIOR**  
Auditor de Controle Externo

De acordo.

**MAURICIO L. BERALDO**  
Supervisor de Controle Externo