

Processo n.: @RLA 18/00189491

Assunto: Auditoria Operacional envolvendo a avaliação da eficácia dos controles operacionais e a gestão dos instrumentos jurídicos de outorga onerosa do direito de construir (OODC) e transferência do direito de construir (TDC)

Responsáveis: Gean Marques Loureiro, Constâncio Alberto Salles Maciel, Ildo Raimundo da Rosa, Nelson Gomes Mattos Júnior e Ubiraci Farias

Unidade Gestora: Prefeitura Municipal de Florianópolis

Unidade Técnica: DAE

Decisão n.: 1055/2021

O TRIBUNAL PLENO, diante das razões apresentadas pelo Relator e com fulcro nos arts. 59 e 113 da Constituição Estadual e 1º da Lei Complementar (estadual) n. 202/2000, decide:

1. Conhecer do Relatório de Auditoria Operacional realizada pela Diretoria de Atividades Especiais deste Tribunal na Prefeitura Municipal de Florianópolis, que avaliou a gestão da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir no Município de Florianópolis.

2. Conceder à **Prefeitura Municipal de Florianópolis o prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, a contar da publicação desta Decisão no Diário Oficial Eletrônico deste Tribunal – DOTC-e -, com fulcro no inciso III do art. 5º da Resolução n. TC-79/2013, para que apresente a este Tribunal de Contas o Plano de Ação (Apêndice I do **Relatório DAE n. 23/2019**) estabelecendo prazos, responsáveis e atividades para a adoção de providências visando ao atendimento das seguintes determinações e recomendações:

2.1. Determinações:

2.1.1. Realizar levantamento dos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) cujo valor da contrapartida financeira foi dividido em número superior a seis parcelas, e proceder à regularização, conforme dispõe o §1º do art. 5º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.1.2. Realizar levantamento dos débitos de OODC atrasados e não inscritos em dívida ativa e proceder a sua inscrição, conforme art. 186 da Lei Complementar (municipal) n. 07/1997, de modo a evitar o risco de atingir o prazo prescricional estabelecido no art. 1º-A da Lei n. 9.873/1999 (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.1.3. Cumprir, por meio da Procuradoria-Geral do Município, a competência de emitir parecer sobre a regularidade das certidões apresentadas pelos titulares do direito de transferência, observando a existência do montante de potencial construtivo e a sua não utilização em outro processo de licenciamento, conforme disposto nos §§ 10 e 13 do art. 260 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.2.1 do Relatório DAE);

2.1.4. Regulamentar e implementar o Fundo Municipal de Desenvolvimento, observando os arts. 325 e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 (item 2.3.1 do Relatório DAE);

2.1.5. Aplicar os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em consonância com os arts. 259, §4º, e 326 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.3.1 do Relatório DAE);

2.2. Recomendações:

2.2.1. Estabelecer e normatizar procedimentos de controle do pagamento integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), da quitação do parcelamento da OODC e da conclusão das benfeitorias oferecidas como contrapartida financeira para fins de concessão do habite-se, conforme o parágrafo único do art. 4º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.2.2. Definir em norma e implementar o controle dos Documentos de Arrecadação Municipal (DAMs) de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) atrasados e o envio dos DAMs atrasados para inscrição em dívida ativa, indicando o setor responsável e a periodicidade destas atividades (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.2.3. Atualizar o sistema de informação existente ou implantar um novo que possibilite o registro de todos os dados pertinentes aos processos de Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC – (com contrapartida financeira e benfeitorias), de forma a possibilitar, no mínimo:

- a) o preenchimento e revisão da Planilha de Cálculo da OODC no sistema informatizado;
- b) a parametrização do fluxo do processo de OODC de modo a interromper automaticamente sua tramitação em caso de não pagamento da OODC ou não conclusão das benfeitorias; e
- c) a extração de relatórios por mês/ano que indique quais processos utilizaram OODC, a quantidade destes processos licenciados e o volume financeiro de OODC devido e efetivamente pago (itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.3.2 do Relatório DAE);

2.2.4. Definir, de forma articulada, e normatizar o fluxograma do processo de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), com a definição dos órgãos responsáveis por cada etapa e o estabelecimento das suas responsabilidades, e inserir os fluxos atualizados no Sistema Rastreabilidade (itens 2.1.1 e 2.1.2 do Relatório DAE);

2.2.5. Estabelecer, em norma, agente público responsável por revisar as planilhas de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir e as planilhas de deferimento e incluir tais revisões no fluxo do sistema Rastreabilidade (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.2.6. Estabelecer modelo padrão de documento para a planilha de deferimento, incluindo os seguintes fatores utilizados no cálculo da OODC: zoneamento, número de pavimentos, e uma tabela com a quantidade de metros quadrados e coeficiente de aproveitamento para cada componente da área de incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir, separando o que se refere à transferência do direito de construir e índices obtidos através do art. 64 do Plano Diretor (itens 2.1.1 e 2.2.1 do Relatório DAE);

2.2.7. Normatizar e fazer cumprir a utilização do modelo padrão e do preenchimento das planilhas de deferimento do licenciamento de obras pelos analistas de projetos (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.2.8. Consultar com regularidade os débitos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) inscritos em dívida ativa da receita não tributária pela Secretaria Municipal da Fazenda e proceder ao ajuizamento para correspondente execução fiscal (item 2.1.1 do Relatório DAE);

2.2.9. Atualizar sistema de informação existente ou adotar novo sistema que gere relatórios acerca dos processos que utilizaram índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, de modo a incluir, no mínimo:

- a) a indicação dos processos com uso do art. 64 do Plano Diretor;
- b) a quantificação (em metros quadrados) e o valor financeiro do benefício concedido; e

c) as especificações da compensação devida pelo requerente (itens 2.1.3 e 2.3.2 do Relatório DAE);

2.2.10. Regular o processo da Transferência do Direito de Construir, definindo os atos e os órgãos responsáveis pela execução e controle dos três eventos fundamentais deste processo: geração de índice, transações entre particulares, e utilização e baixa dos índices (item 2.2.1 do Relatório DAE);

2.2.11. Reestabelecer o processo de controle das transações e da utilização de índice construtivo através da Transferência do Direito de Construir (item 2.2.1 do Relatório DAE);

2.2.12. Divulgar em sítio eletrônico:

a) os estoques de índice construtivo detidos por cada particular no final de cada mês (item 2.2.1 do Relatório DAE); e

b) as informações relativas aos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis, com base no art. 8º, *caput*, da Lei n. 12.527/2011 - Lei da Transparência (Item 2.3.2 do Relatório DAE);

2.2.13. Atualizar o sistema de informação existente ou adotar um novo sistema que permita o registro e a baixa dos índices construtivos criados, negociados e utilizados pelos particulares, e que gere relatórios acerca dos processos que contenham Transferência do Direito de Construir (TDC), de modo a incluir, no mínimo:

a) a indicação dos processos com o uso de TDC e a metragem utilizada por meio deste instrumento em cada processo;

b) a identificação dos proprietários de índices construtivos e a respectiva quantidade de potencial construtivo de cada um; e

c) o histórico das transações efetuadas (itens 2.2.1 e 2.3.2 do Relatório DAE);

2.2.14. Definir quais os órgãos, as informações sob sua competência, a forma e a periodicidade de divulgação de informações para garantir a transparência da gestão dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir (contrapartida financeira e contrapartida em benfeitorias), da Transferência do Direito de Construir (criação, concessão, transação no mercado e baixa), e dos índices urbanísticos concedidos por meio do art. 64 da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis (item 2.3.2 do Relatório DAE);

2.2.15. Reavaliar a manutenção da banda que impõe piso e teto ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de construir em Florianópolis, prevista no §1º do art. 6º do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (item 2.4.1 do Relatório DAE);

2.2.16. Observe a execução dos registros contábeis e patrimoniais pertinentes nos casos de Outorga Onerosa do Direito de Construir quando houver imóveis ou área construída (com benfeitorias).

3. Conceder à **Prefeitura Municipal de Florianópolis** e ao **Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis** o prazo de **180 (cento e oitenta) dias**, a contar da publicação desta Decisão no Diário Oficial Eletrônico deste Tribunal – DOTC-e -, com fulcro no inciso III do art. 5º da Resolução n. TC-79/2013, para que apresentem a este Tribunal de Contas, Plano de Ação Conjunto (Apêndice I do Relatório DAE), estabelecendo prazos, responsáveis e atividades para a adoção de providências visando ao atendimento da seguinte **determinação**:

3.1. Listar, periodicamente, as prioridades setoriais a serem beneficiadas com os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelece o §5º do art. 10 do Decreto (municipal) n. 13.454/2014 (itens 2.1.2 e 2.3.1 do Relatório DAE).

4. Recomendar ao Conselho da Cidade do Município de Florianópolis que acompanhe, de forma efetiva, a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano pelo Conselho da Cidade, nos termos do art. 306, XII, da Lei Complementar (municipal) n. 482/2014.

5. Recomendar à Diretoria-Geral de Controle Externo deste Tribunal que avalie a autuação de processo apartado a fim de apurar as possíveis irregularidades relatadas na **Informação DAE n. 07/2018** (fs. 722-730).

6. Dar ciência desta Decisão, do Relatório e Voto do Relator que a fundamentam, bem como do **Relatório DAE n. 23/2019** e do **Parecer MPC n. 407/2020**, à Prefeitura Municipal de Florianópolis e à Procuradoria-Geral, às Secretarias de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano, da Fazenda e da Transparência, Auditoria e Controle, ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e ao Conselho da Cidade deste Município.

Ata n.: 3/2021

Data da Sessão: 08/12/2021 - Extraordinária

Especificação do quórum: Adircélio de Moraes Ferreira Júnior, Herneus João De Nadal, José Nei Alberton Ascari, Luiz Roberto Herbst, Cesar Filomeno Fontes e Luiz Eduardo Cherem

Representante do Ministério Público de Contas/SC: Cibelly Farias

Conselheiros-Substitutos presentes: Gerson dos Santos Sicca, Cleber Muniz Gavi e Sabrina Nunes Iocken

ADIRCÉLIO DE MORAES FERREIRA JÚNIOR
Presidente

HERNEUS JOÃO DE NADAL
Relator

Fui presente: CIBELLY FARIAS
Procuradora-Geral do Ministério Público de Contas/SC