

(//agora.folha.uol.com.br)

Prefeitura de São Paulo gasta R\$ 115 milhões por ano com aluguel de imóveis

Tribunal de Contas do Município Paulo realizou levantamento inédito dos gastos municipais com locações imobiliárias

2.ago.2021 às 23h15

Luca Castilho (<https://www1.folha.uol.com.br/autores/luca-castilho.shtml>)

SÃO PAULO A Prefeitura de São Paulo gasta em média R\$ 115 milhões ao mês com aluguéis de imóveis —R\$ 10 milhões ao mês— para funcionamento de órgãos municipais, segundo levantamento inédito feito pelo TCM (Tribunal de Contas do Município de São Paulo) (<https://search.folha.uol.com.br/search?q=%22Tribunal+de+Contas+do+Munic%C3%ADpio%22&periodo=todos&sd=&ed=&site=sitefolha>).

Entre 2007 e 2019, a prefeitura pagou cerca de R\$ 1,4 bilhão a título de locação de imóveis que estão distribuídos por toda a cidade, referente a 616 contratos verificados nesse período de 12 anos.



Edifício Martinelli, na região de São Paulo - Zanone Fraissat - 26.jul.17/Folhapress

“Você não tem no orçamento municipal uma rubrica específica sobre aluguéis. Então nós decidimos pesquisar para ver quanto a prefeitura gasta com aluguel”, diz Dilson Cruz, chefe da Unidade de Informações Estratégicas do TCM e responsável pela pesquisa.

De 2007 a 2019 houve um acréscimo de 65% no número de contratos de locação de imóveis pela prefeitura e um aumento real de 76% nesse tipo de gasto. Além disso, a média de gasto anual é um montante semelhante ao orçamento anual da SMADS (Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social) e superior ao de outras secretarias, de acordo com o tribunal.

“Se você pensar que esse gasto é muitas vezes equivalente ao de algumas secretarias ou até maior, é um gasto elevado”, afirma Dilson Cruz.

Em média, um contrato de locação da prefeitura dura 8,7 anos. Os imóveis com valores mais expressivos estão locados para as secretarias municipais da Saúde e do Verde e Meio Ambiente. Entretanto, os órgãos que mais alugaram foram a SMADS, a Secretaria Municipal de Educação e a da Saúde, com 57% do total. O maior valor médio anual de um aluguel pago pela prefeitura foi de R\$ 5,05 milhões.

O aluguel mais caro é o na rua Líbero Badaró, Sé (região central), que é sede de diversos órgãos, custando R\$ 78,4 milhões. Na sequência aparece a sede da Secretaria da Saúde na rua General Jardim, Vila Buarque (região central), custando R\$ 52,3 milhões.

“Elas são secretarias que são, e precisam ser, muito dispersas pelo município. O importante é verificar se esses valores de aluguel são vantajosos”, afirma o coordenador do estudo.

O levantamento destaca ainda que, entre 2017 e 2019, o município desembolsou R\$ 346,6 milhões em locações de imóveis, sendo que, apenas em 2019, a prefeitura empregou R\$ 104,3 milhões nesse tipo de contrato.

Entre as regiões da capital paulista, a sul foi a que apresentou o maior crescimento em número de contratos (105%) e dispêndio (318%) com aluguéis entre 2007 e 2019, e a oeste (Butantã, Pinheiros, Lapa e Itaim-Bibi) foi a que teve o maior aumento nos gastos.

A Sé, seguida por São Mateus e São Miguel (na zona leste), e Jabaquara (zona sul) concentram o maior número de imóveis alugados pela prefeitura.

“Se você tem uma sede de uma secretaria de algo que sempre vai existir, como da Saúde, então, em princípio, é interessante que você compre [um imóvel] porque a longo prazo o aluguel pode se mostrar antieconômico, mas nem sempre é regra, varia conforme cada situação”, diz Cruz.

Agora, o TCM irá fazer nas próximas semanas uma auditoria formal para aprofundar esse estudo e somente então essa auditoria será enviada à prefeitura para que ela se manifeste.

Entretanto, o tribunal já elencou algumas prioridades que a prefeitura deve ter sobre o assunto, como a definição de uma política permanente de renegociação diferenciada para os contratos de locação de imóveis, a depuração do efetivo montante das despesas com aluguel em equipamentos geridos por terceiros (convênios, contratos de gestão, organizações sociais etc) e a avaliação da economicidade da opção por locação de imóveis nos diversos órgãos da municipalidade.

“Esse trabalho, que por enquanto é interno, é feito com o objetivo de detectar situações de risco para a prefeitura e agora vai para uma auditoria”, destaca Dilson Cruz.

Resposta

Em nota, a Prefeitura de São Paulo, gestão Ricardo Nunes (MDB), afirma que o enxugamento dos custos com locação de imóveis é uma preocupação permanente.

“Além da reavaliação dos contratos em vigência, a gestão municipal informa que, somente em 2021, renegociou 79 contratos de aluguéis e obteve redução R\$ 1,9 milhão, equivalente a 6% do total”, diz.

Ainda na nota, a prefeitura afirma que para que um imóvel seja alienado, é preciso que haja a justificativa de que o bem não possui mais finalidade pública e que a alienação atenderá a esse interesse, e que diversas consultas são necessárias.

Sobre o imóvel ocupado pela Secretaria Municipal da Fazenda, ela afirma que “a mudança para o Edifício Othon uma economia de aproximadamente R\$ 7 milhões por ano para os cofres públicos a partir de 2018, somando-se os gastos anteriores com aluguel, condomínio e IPTU”.

Já com relação à Secretaria Municipal da Saúde, a prefeitura diz que a redução de gastos com locação de imóveis foi de 55,08% de 2020 para 2021. Com isso, o valor mensal desembolsado caiu de R\$ 775 mil para R\$ 427 mil. A pasta mantém locada o prédio de sua sede, na rua General Jardim, e também o imóvel localizado na rua Santa Isabel, ocupado por seu departamento administrativo.

Já o prédio da rua Frei Caneca, em que funcionava a antiga Autarquia Hospitalar Municipal, teve o contrato rescindido e o local foi devolvido ao proprietário. Os funcionários foram realocados para os dois prédios remanescentes. “Os valores da locação são renegociados a cada ano, seguindo a margem de preço dos imóveis da região”, afirma.

Já a Secretaria Municipal da Educação diz que o prédio do Cine Marrocos faz parte de estudos internos para que tenha o melhor encaminhamento.

A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente afirma que “o contrato de locação do prédio-sede da pasta entrou em vigor em 2000 e até 2021 foram pagos R\$ 43,5 milhões”.



Aluguel | Prefeitura de São Paulo

O Tribunal de Contas do Município de São Paulo realizou um levantamento inédito mostrando os gastos com aluguéis feitos pela Prefeitura da capital paulista

- De 2007 a 2019 houve um acréscimo de 65% no número de contratos de locação de imóveis pela prefeitura e um aumento real de 76% nesse tipo de gasto
- Entre 2017 e 2019 a prefeitura gastou, em média, R\$ 115,5 milhões com aluguéis por ano, montante semelhante ao orçamento anual da SMADS (Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social) e superior ao de outras secretarias
- A prefeitura gastou R\$ 1,38 bilhão em aluguéis entre 2007 e 2019, sendo R\$ 104,3 milhões em 2019
- Entre 2007 e 2019 foram celebrados 616 contratos de aluguéis
- Em 2019, a prefeitura pagou em média R\$ 256 mil por ano por cada contrato de locação de imóvel
- O maior valor médio anual de um aluguel pago pela prefeitura foi de R\$ 5,05 milhões
- Em média, um contrato de locação da prefeitura dura 8,7 anos

Maiores aluguéis pagos e seus credores entre 2017 e 2019

Carlisa	R\$ 52,3 milhões
Omar Maksoud	R\$ 49,4 milhões
Paulista Empreendimentos	R\$ 32,7 milhões

Atenas	R\$ 32,3 milhões
Zanemp	R\$ 30 milhões
Família Kissajikian	R\$ 28,3 milhões

Aluguéis mais caros (entre 2017 e 2019)

- SMADS (Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social), Secretaria Municipal de Educação e a SMS Secretaria Municipal da Saúde são os órgãos que mais celebram aluguéis, com 57% do total

Rua Líbero Badaró, Sé (região central) - Sede de diversos órgãos	R\$ 78,4 milhões
Sede da Secretaria Municipal da Saúde na rua General Jardim, Vila Buarque (região central)	R\$ 52,3 milhões
Sede da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente na rua do Paraíso, Paraíso (zona sul)	R\$ 49,4 milhões
Sede da Autarquia Hospitalar Municipal na rua Frei Caneca, Consolação (região central)	R\$ 42,7 milhões
Edifício Martinelli, região central de São Paulo - sede de diversos órgãos	R\$ 28,7 milhões

Os bairros que concentram as maiores locações são os seguintes (entre 2017 e 2019)

- A região sul foi a que apresentou o maior crescimento em número de contratos (105%) e dispêndio (318%) com aluguéis entre 2007 e 2019
- A Sé, seguida por São Mateus, São Miguel e Jabaquara concentram o maior número de imóveis alugados pela prefeitura
- Houve aumento nos gastos com aluguéis na zona oeste (Butantã, Pinheiros, Lapa e Itaim-Bibi)

Consolação	R\$ 4,3 milhões
República	R\$ 817 mil
Santa Cecília	R\$ 694 mil
Pinheiros	R\$ 378 mil
Cidade Dutra	R\$ 299 mil
São Mateus	R\$ 199 mil
Alto de Pinheiros	R\$ 150 mil

Recomendações do TCM

- O TCM irá fazer nas próximas semanas uma auditoria formal para aprofundar esse estudo e essa auditoria será enviada então à prefeitura para que ela se manifeste
- A situação do aluguel varia conforme cada situação, mas o importante é que se tenha uma política permanente de verificação, para ver se esse preço que está sendo pago de aluguel continua a ser vantajoso para a administração, e uma política permanente de renegociação das locações de imóveis
- Avaliação da economicidade da opção por locação de imóveis nos diversos órgãos da municipalidade
- A depuração do efetivo montante das despesas com aluguel em equipamentos geridos por terceiros (convênios, contratos de gestão)

ENDEREÇO DA PÁGINA

<https://agora.folha.uol.com.br/sao-paulo/2021/08/prefeitura-de-sao-paulo-gasta-r-115-milhoes-por-ano-com-aluguel-de-imoveis.shtml>