



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Processo nº: 8.730/16-e

Jurisdicionada: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Assunto: Representação

Órgão Técnico: Secretaria de Acompanhamento – SEACOMP

MP: Procurador DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE

Advogados: Dr. Jorginaldo de Sousa Aguiar (OAB/DF nº 37.157) e Dr. Iure Castro Silva (OAB/GO nº 29.493)

Sessão: Pauta nº 36, S.O. nº 4957, de 1º.6.2017

Publicação: DODF nº 102, de 30.5.2017, pág. 53

Ementa: Representação da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul, referente ao item 5 da Concorrência Pública nº 02/16 – Terracap, relacionado aos imóveis T-2, T-3 e T-4 localizados no Setor de Diversões Sul – SDS.

Conhecimento da exordial e determinação à Terracap para se manifestar e se abster de homologar o resultado do certame até futura decisão de mérito desta Corte (Decisão nº 1.408/16-CPM).

Novos documentos remetidos pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversão Sul.

Representação nº 7/16-DA, do Ministério Público junto ao Tribunal, relativa aos imóveis objeto do item 5 da Concorrência, com pedido de inspeção.

Conhecimento das peças e concessão de prazo à jurisdicionada para apresentar esclarecimentos (Decisão nº 1.944/16-CPM).

Interposição de Pedido de Reexame pela Terracap. Desprovemento (Decisão nº 4.904/16-CIMF).

Pedido de desistência e arquivamento dos autos formulado pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul.

Concessão de novo prazo à Terracap para manifestação sobre o teor das representações e retorno do processo ao Corpo Técnico para exame de mérito dos documentos em confronto com as informações a serem prestadas (Decisão nº 5.203/16-CPM).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Representação, com pedido de liminar, formulada pela empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S relativa ao item 5 da Concorrência Pública.

Conhecimento e indeferimento do pedido formulado pela Prefeitura do Setor de Diversões Sul; conhecimento da Representação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S, sem a concessão das cautelares; abertura de prazo à jurisdicionada para manifestação e ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI para oferecer contrarrazões (Decisão nº 5.715/16-CPM).

Esclarecimentos remetidos pela Terracap e pelo COFECI.

Sustentação oral realizada em 16.5.2017 pelo representante legal da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S.

PARECERES DIVERGENTES.

A Instrução sugere que sejam consideradas parcialmente procedentes as Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público junto ao Tribunal; improcedente a ofertada pela empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S e determinação para anulação da fase externa da licitação no que tange aos imóveis objeto do item 5 da Concorrência Pública.

O **Parquet** diverge do Corpo Técnico quanto à procedência das Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público junto ao Tribunal, pois no seu entender deve ser total.

VOTO:

- a)** procedência parcial das Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público junto ao Tribunal, deixando para deliberar em fase posterior quanto à questão relativa à avaliação dos imóveis;
- b)** improcedência da Representação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S e procedência das contrarrazões ofertadas pelo COFECI;
- c)** autorização para a contratação de empresa especializada objetivando emissão de laudo de avaliação pormenorizado dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Diversões Sul;

d) determinação à SEACOMP para que, com o auxílio do NFO, acompanhe os trabalhos e verifique a suficiência das informações contidas no laudo a ser entregue.

Impedimento/Suspeição: Conselheiro RENATO RAINHA.

RELATÓRIO

Cuidam os autos da Representação formulada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul – SDS (e-doc 95A78B98-c), versando sobre o **item 5** da Concorrência Pública nº 02/2016, elaborada pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, relacionado aos imóveis **T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul**.

2. Em análise ao teor da exordial, o Tribunal, na Sessão realizada em 29.3.2016, acolhendo Voto deste Relator, exarou a Decisão nº 1.408/16 (e-doc 64F8FBBC-e), **in verbis**:

DECISÃO Nº 1.408/16 (CPM)

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – tomar conhecimento: a) da representação oferecida pelo Hospital Santa Marta Ltda. (e-doc A39801CC); b) da representação oferecida pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc 95A78B98); II – determinar à Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP que: a) no prazo de 15 (quinze) dias, apresente os esclarecimentos que entender pertinentes quanto ao teor das representações mencionadas no inciso I, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; b) com fulcro no art. 198 do Regimento Interno do TCDF, abstenha-se de homologar o resultado relativo ao item 5 da Concorrência Pública nº 02/2016, até decisão de mérito definitiva deste Tribunal sobre o teor das Representações; III – conceder ao Lions Clube Taguatinga Independência o mesmo prazo de 15 (quinze) dias para, caso queira, apresentar contrarrazões quantos aos fatos narrados na representação mencionada na alínea “a” do inciso I supra, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; IV – dar ciência desta decisão aos representantes legais das Representantes; V – autorizar o envio: 1) de cópia das representações mencionadas nas alíneas “a” e “b” do inciso I, do relatório/voto do Relator e desta decisão à jurisdição, a fim de subsidiar o cumprimento da diligência contida na alínea “a” do



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

inciso II; 2) de cópia da representação mencionada na alínea “a” do inciso I e desta decisão ao Lions Clube Taguatinga Independência, para subsidiar o cumprimento da diligência objeto do inciso III; VI – autorizar o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento, para adoção das providências pertinentes.

Presidiu a sessão, durante o julgamento deste processo, a Conselheira ANILCÉIA MACHADO. Votaram os Conselheiros INÁCIO MAGALHÃES FILHO, PAIVA MARTINS e MÁRCIO MICHEL. Participou o representante do MPJTCD/DF Procurador DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE. Ausentes o Senhor Presidente, Conselheiro RENATO RAINHA, e os Conselheiros MANOEL DE ANDRADE e PAULO TADEU.” (grifei)

3. Durante o prazo concedido para manifestação das partes, foram encaminhados os seguintes documentos:

i) Cartas nºs 69/2016 e 71/2016 (e-docs 7E567AB6-c e 125D4E4F-c), protocoladas pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul, em acréscimo aos argumentos ofertados em sua Representação;

ii) Representação nº 7/2016-DA (e-doc 66731C0C-e)¹, de autoria do Ministério Público junto a este Tribunal, referente aos imóveis T-2, T-3 e T-4, localizados no Setor de Diversões Sul, objeto do item 5 da Concorrência nº 02/2016.

4. A Corte, na Sessão de 26.4.2016, acolhendo Voto deste Relator, exarou a Decisão nº 1.944/16 (e-doc E8CA879B-e), assim redigida:

DECISÃO Nº 1.944/16 (CPM)

*“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – **tomar conhecimento:** a) da representação da empresa Senio Construtora, Incorporadora e Administrativa de Imóveis Ltda. e do aditamento realizado (e-docs A39801CC e 6071F1AB), deixando de acolher o pedido de cautelar postulado; b) da **Representação nº 7/2016, do Ministério Público junto a este Tribunal (e-doc 66731C0C); c) dos documentos encaminhados pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-docs 7E567AB6 e 125D4EDF), em aditamento à sua representação, conhecida pela Decisão nº 1.408/16; II – determinar à Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente os esclarecimentos que entender pertinentes quanto ao teor dos documentos***

¹ A Representação oferecida pelo **Parquet**, em síntese, reproduz argumentos ofertados pela Prefeitura dos Condomínios do SDS em sua Representação.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

relacionados no inciso I, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF, abstendo-se de homologar a licitação em relação aos itens 5 e 35, questionados, até que o Tribunal decida sobre o mérito; III – conceder à empresa Cardeal Investimentos Imobiliários S.A o mesmo prazo de 15 (quinze) dias para, caso queira, apresentar contrarrazões quanto aos fatos narrados na representação mencionada na alínea “a” do inciso I supra, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; IV – dar ciência desta decisão aos representantes legais das Representantes; V – autorizar: a) o envio de cópia dos documentos mencionados no inciso I do relatório/voto do Relator e desta decisão à Terracap, a fim de subsidiar o cumprimento da diligência contida no inciso II; b) o envio de cópia da representação mencionada na alínea “a” do inciso I e desta decisão à empresa Cardeal Investimentos Imobiliários S.A, para subsidiar o cumprimento da diligência objeto do inciso III; c) o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento, para os devidos fins.

Presidiu a sessão o Presidente, Conselheiro RENATO RAINHA. Votaram os Conselheiros MANOEL DE ANDRADE, INÁCIO MAGALHÃES FILHO, PAULO TADEU, PAIVA MARTINS e MÁRCIO MICHEL. Participou a representante do MPJTCDF Procuradora MÁRCIA FARIAS. Ausente a Conselheira ANILCÉIA MACHADO.” (grifei)

5. Irresignada, a Terracap interpôs o Pedido de Reexame constante do e-doc DC0740E6-c, conhecido como recurso inominado, sem efeito suspensivo, por meio da Decisão nº 3.062/16-CPM (e-doc 9EFA2DCC-e).

6. O mérito da peça recursal foi examinado na Sessão de 27.9.2016, ocasião em que o Tribunal, acolhendo Voto do Conselheiro INÁCIO MAGALHÃES FILHO, exarou a Decisão nº 4.904/16 (e-doc AC9E91C3-e), com o seguinte teor:

DECISÃO Nº 4.904/16 (CIMF)

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – tomar conhecimento: a) da Informação n.º 131/2016-1ª DIACOMP (e-DOC E99E0A97-e); b) do Parecer n.º 779/2016-ML (e-DOC D1A0DC5F-e); c) do pedido de fornecimento de cópia de peças eletrônicas que integram o feito em exame protocolizado nesta Corte em 20.09.2016, tendo por subscritor o dirigente máximo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - Cofeci, autarquia federal vencedora do item 5 do edital (e-DOC CEA9546D-c); II – **considerar, no mérito, improcedente o recurso inominado de e-DOC DC0740E6-c, interposto pela Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, em face do item II da Decisão n.º 1.944/2016, tendo em vista a insubsistência dos argumentos**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

apresentados; III – dar ciência desta decisão à Terracap; IV – autorizar: a) o fornecimento de cópia das peças requeridas pelo Cofeci, na forma peticionada no e-DOC CEA9546D-c, dando ciência desta decisão ao dirigente máximo da mencionada autarquia federal; b) o retorno dos autos ao Relator Original do feito, **Conselheiro PAIVA MARTINS**, para apreciação das questões alusivas aos diversos documentos eletrônicos encartados aos autos após prolação da Decisão n.º 1.944/2016.

Presidiu a sessão o Presidente em exercício, Conselheiro PAIVA MARTINS. Votaram os Conselheiros MANOEL DE ANDRADE, ANILCÉIA MACHADO, INÁCIO MAGALHÃES FILHO e PAULO TADEU. Participou a representante do MPJTCDF Procuradora-Geral CLÁUDIA FERNANDA DE OLIVEIRA PEREIRA. Ausentes o Senhor Presidente, Conselheiro RENATO RAINHA, e o Conselheiro MÁRCIO MICHEL.” (grifei)

7. Em atenção à deliberação suso transcrita, os autos foram enviados ao Gabinete deste Relator para deliberação quanto ao teor dos seguintes documentos carreados após a Decisão nº 1.944/16-CPM:

i) Petição, protocolada em **15.6.2016**, pela **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul**, informando o desinteresse do requerimento formulado na Representação relativo ao imóvel do item 5 da Concorrência Pública nº 02/2016 (e-doc 739448FB-c);

ii) Ofício nº 1824/2016 – 4ª PROURB, protocolado em **26.7.2016**, por meio do qual a **Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT** informa ao Tribunal o trâmite do PA nº 08190.2046078/16-32, com o objetivo de acompanhar e fiscalizar as condições de segurança e manutenção do Edifício CONIC, situado no Setor de Diversões Sul, e encaminha cópia integral do Processo Administrativo nº 011.000.295/2015/TERRACAP e ofícios expedidos (e-doc 64380AA2-c e anexos: e-docs ECBD3DC2-e, F8F870FC-e, FD1F2A23-e e F766825C-e).

8. Ato contínuo, a Corte, na Sessão de 11.10.2016, exarou a Decisão nº 5.203/16-CPM (e-doc 983ED908-e) concedendo prazo adicional de 15 (quinze) dias à Terracap para que encaminhasse informações acerca dos documentos juntados.

9. Enquanto se aguardava a manifestação da jurisdicionada, foi protocolada a Representação da empresa Eltecom Participações e



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Incorporações S.S, alegando irregularidades na condução do procedimento licitatório relativo ao item 5 da Concorrência, com pedido de cautelar (e-doc 352D9AA5-c).

10. Em 8.11.2016, a Terracap, por meio do Ofício nº 792/2016 – PRESI (e-doc 337FC038-c), solicitou nova prorrogação de prazo, por 15 (quinze) dias, para a remessa de esclarecimentos complementares.

11. Os documentos foram examinados na Sessão Ordinária de 10.11.2016. Naquela assentada, a Corte, acolhendo Voto deste Relator, exarou a Decisão nº 5.715/16 (e-doc 5E414E64-e), **in verbis**:

DECISÃO Nº 5.715/16 (CPM)

“O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I – tomar conhecimento: a) da petição oferecida pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc 739448FB-c) para, no mérito, indeferi-la, pois seu deferimento apenas excluiria a entidade como interessada nos autos, não obstando análise dos fatos relatados na representação, pelos motivos explicados no relatório/voto do Relator; b) da representação apresentada pela empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S (e-doc 352D9AA5-c), por preencher os requisitos de admissibilidade constante do art. 195, § 1º do Regimento Interno do TCDF, deixando de acolher as cautelares pleiteadas, posto que a homologação do resultado relativo ao imóvel objeto o item 5 do certame já se encontra suspensa por meio das Decisões nºs 1.408/16 e 1.944/16; c) da petição oferecida pela empresa Cardeal Investimentos Imobiliários S.A (e-doc 50C0D1D8-c) que solicita urgência no exame pela Corte das questões referentes ao item 35 do certame; d) da solicitação de prorrogação de prazo, por 15 (quinze) dias, protocolada pela Terracap (e-doc 337FC038-c); II – determinar à Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente os esclarecimentos que entender pertinentes quanto ao teor da representação mencionada no inciso I, alínea “b”, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; III – conceder: a) ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis o mesmo prazo de 15 (quinze) dias para que, caso queira, apresente contrarrazões quanto aos fatos narrados na representação mencionada no inciso I, alínea “b”, no nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; b) excepcionalmente, à Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, a prorrogação de prazo, por 15 (quinze) dias, a contar da ciência desta decisão, para a remessa de esclarecimentos complementares relativos aos itens 5 e 97 do Edital nº 02/2016; IV – chamando o feito a ordem, autorizar: a) com fulcro no art. 110, inciso VI do Regimento



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Interno do TCDF, em caráter de urgência, o exame de mérito, em autos apartados, das questões relativas ao item 35 da Concorrência Pública nº 02/2016, dando conhecimento da medida e desta decisão às empresas Cardeal Investimentos Imobiliários S.A e Senio Construtora, Incorporadora e Administrativa de Imóveis Ltda.; b) o exame de mérito, em autos apartados, das questões relativas ao item 97 da Concorrência Pública nº 02/2016, dando conhecimento da medida e desta decisão ao Hospital Santa Marta Ltda. e à entidade Lions Clube Taguatinga Independência; c) o envio de cópia da representação mencionada na alínea “b” do inciso I supra, do relatório/voto do Relator e desta decisão à Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap e ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis para subsidiar o atendimento dos incisos II e III supra; d) o envio de cópia do relatório/voto do Relator e desta decisão à Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul. e) o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento - SEACOMP, para adoção das providências pertinentes.

Presidiu a sessão, durante o julgamento deste processo, o Conselheiro MANOEL DE ANDRADE. Votaram a Conselheira ANILCÉIA MACHADO e os Conselheiros INÁCIO MAGALHÃES FILHO, PAULO TADEU, PAIVA MARTINS e MÁRCIO MICHEL. Participou o representante do MPJTCDF Procurador MARCOS FELIPE PINHEIRO LIMA. Ausente o Senhor Presidente, Conselheiro RENATO RAINHA.” (grifei)

12. Em atendimento ao **decisum**, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis protocolou as suas contrarrazões (e-doc 5141C288-c) e a Terracap enviou o Ofício nº 832/2016 – PRESI (e-doc FD325F8A-c).

13. Já a Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul – SDS, após tomar conhecimento do indeferimento do seu pleito de desistência, demonstrou interesse na tramitação deste processo e informou não ter a intenção de ser excluída do polo passivo da demanda (e-doc AD16071C-c).

14. A empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S solicitou a possibilidade de sustentar oralmente os seus argumentos (e-doc 7C5BEB3D-c). O pleito foi deferido e a sustentação realizada na S.O de 16.5.2017.

15. Por fim, foi juntado o Ofício nº 0672/2017 – 4ª PROURB (e-doc 51318A20-c), do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT, por meio do qual encaminhou cópia de manifestação da Terracap relacionada ao “*cumprimento das exigências formuladas no Termo de Notificação nº 1081/2014 e no Termo de Interdição nº 361/2014, ambos da Subsecretaria de Defesa Civil, notadamente quanto à apresentação de laudo*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

circunstanciado atestando as condições da estrutura e das instalações elétricas com as medidas mitigadoras visando à recuperação das patologias existentes nos Lotes T2, T3 e T4 do CONIC”.

MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INSTRUTIVO

16. O Corpo Técnico, por meio da Informação nº 44/2016 – 1ª DIACOMP/SEACOMP (e-doc 6CA34A16-e), de 8.3.2017, analisa a matéria nos termos seguintes:

“[...] 14. Nesta fase processual, em cumprimento dos itens II, III, “b”, e IV, “e”, da Decisão nº 5.715/2016 (peça 136) e do item II, “b”, da Decisão nº 5.203/2016 (peça 116), procederemos ao apreço do que concerne ao item 5 do Edital de Licitação de Imóveis nº 02/2016 – TERRACAP.

15. Assim sendo, passamos à análise da Representação da Prefeitura do CONIC e demais expedientes (peças 8, 21 e 176); da Representação nº 7/2016 – DA, do MPC/DF (peça 27); das manifestações da ELTECOM (peças 120 e 147) e do CONFECI (peça 169); tudo em cotejo, no que couber, com as informações prestadas pela TERRACAP, tanto as contidas nas peças 53 e 54, quanto na mais recente juntada à peça 171.

PREFEITURA DO CONIC

16. A Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul apresentou as Cartas nº 69/2016 e nº 71/2016 (peças 21 e 30), ambas conhecidas, mediante a Decisão nº 1.944/2016 (peça 38), como aditamento à Representação (peça 8), que fora conhecida por meio da Decisão nº 1.408/2016 (peça 10).

Representação

1- INTRODUÇÃO

A presente representação trata especificamente do ITEM 5 do referido edital, o qual está composto pelos imóveis T2, T3 e 14, localizados no Setor de Diversões Sul em Brasília, os quais apresentam questões pontuais que viciam o ato convocatório por ferir vedação legal. Os quais serão apontados a seguir: (...)

3 - DA METRAGEM

Em Certidão de Ônus emitida na data de 21 de março de 2016, fica clara a existência de equívoco quanto a soma das



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

áreas construídas dos 3 imóvel, pois, no edital consta que a áreas construída é de 3.710,93 m², enquanto que na Certidão de Ônus dos imóveis denominados T2 e T4 perfazer uma área de 5.229,19 m². Quanto a área construída do imóvel T3, na sua Certidão de Ônus, não consta área construída, muito embora haja a existência de edificação no local.

Pode-se verificar que, mesmo desconsiderada a área do imóvel T3, há uma diferença de área construída de, no mínimo, 1.518,26 m², ou seja, caso o item 5 seja vendido conforme descrito, o felizardo comprador estará adquirindo uma área quase 50% maior do que a oferecida.

O edital, em seu Capítulo II, inciso 1.1 menciona que a avaliação do ITEM 5 leva em consideração as benfeitorias existentes nos imóveis, no entanto, percebe-se que a área levada em conta é basicamente a área dos lotes.

4 - DO PREÇO

Devido a divergência existente na metragem, no presente edital, o metro quadrado está sendo ofertado pelo por aproximadamente R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), enquanto, em outra oportunidade, no ano de 2012 os mesmos imóveis foram ofertados pelo valor de R\$ 16.157.300,00 (dezesseis milhões, cento e cinquenta e sete mil e trezentos reais), que dá um valor aproximado de R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) o m², ou seja, o m² dos imóveis estão sendo ofertados com depreciação de aproximadamente R\$ 844,00 (oitocentos e quarenta e quatro reais).

Em recente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado em 03 de março do corrente ano, o m² neste Setor é de aproximadamente R\$ 6.756,64 (seis mil, setecentos e cinquenta e seis reais e sessenta centavos) (anexo 2).

5 - DOS REPAROS EMERGENCIAIS QUE DEVEM SER FEITOS NO REFERIDO IMÓVEL, ANTE O PERIGO DE DESABAMENTO DO SDS.

O edital deixou de mencionar qual a real situação dos imóveis, tendo em vista que os referidos imóveis se encontram com seus alicerces estruturais totalmente comprometidos, inclusive existe uma interdição dos prédios pela Defesa Civil, devido a situação crítica existente.

Tal afirmativa pode ser facilmente comprovado no Relatório Nº 0023/2015, realizado pela própria TERRACAP (anexo 3), em especial ao tocante ao item 4.1.2, que trata das consequências.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

- a) *Visivelmente deterioração das edificações, com depreciação do seu valor de mercado, seja para locação, seja para alienação.*
- b) *Perda de ativos.*
- c) *Risco de que a Subsecretaria de Defesa Civil promova a interdição de toda a estrutura, e não apenas do subsolo dos lotes T2, T3, T4, conforme consta do Termo de Interdição nº 361/2014.*
- d) *Risco de acidentes, em prejuízo de proprietário e de usuários do Setor de Diversões Sul.*
- e) *Risco de acidentes de trabalho, em prejuízo dos empregados da TERRACAP e de seus subcontratados.*
- f) *Disseminação de vetores de doença, o que representa risco a saúde pública.*
- g) *Risco de ajuizamento de demandas indenizatórias contra a TERRACAP.*

Também podemos mencionar a conclusão existente na página 46 que diz:

“Após várias vistorias, entrevistas e ampla análise documental, concluímos que os imóveis pertencentes a TERRACAP no CONIC vêm, sim, sofrendo precarização. Essa precarização deve-se, pelo menos, ao agravamento de patologias estruturais que, pelo menos desde o ano 2000, atinge vigas, colunas e lajes situadas no 10 e no 20 subsolo dos lotes T-2, T-3 e 1-4 do SDS”.

(...)

*“... Por sua vez, constitui risco ao patrimônio de terceiros, primeiramente porque, em estando o espaço obsoleto degradado, tende a desvalorizar os demais imóveis do SDS. Ademais, como as projeções do SDS são próximas umas das outras, o risco estruturais verificados nos edifícios da TERRACAP também podem ameaçar a integridade de edifícios vizinhos (...)
(grifo nosso)*

6 - DA FALTA DE DEFINIÇÃO QUANTO A DESTINAÇÃO

Não há a definição da destinação da área especificada, uma vez que consta como destinação para teatro, cinema, boliche, restaurante, etc.

O SETORES DE DIVERSÕES SUL e NORTE possuem um



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

artigo no Decreto nº 596, de 08 de março de 1967, que dispõe sobre o Código de Edificações de Brasília (R.A. I), e regulamenta o ramo de atividades que podem ser desenvolvidas nestes locais.

Art. 28. O Setor de Diversões Norte e o Setor de Diversões Sul compreendem:

I - Edifícios para instalação de:

- a) Casas de espetáculos;**
- b) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates;**
- c) Comércio especializado;**

II - edifícios de lojas e salas para fins comerciais para instalação de:

- a) Estabelecimentos para diversões;**
- b) Sedes de clubes urbanos;**
- c) Escritórios e consultórios;**
- d) Comércio especializado;**
- e) Academias de ginástica, saunas, mediante aprovação prévia do D.L.F. O;**
- f) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates;**

7- DO PEDIDO

Por todo o acima exposto, requer o Representante, respeitosamente:

(...)

(ii) em caráter definitivo, seja dado provimento à presente representação, mantendo-se a liminar concedida, suprimindo ITEM 5 do processo licitatório, até que seja sanados a divergência da área construída, adequado o valor venal e, por fim, sanado os problemas estruturais dos imóveis. (grifos originais)

Carta nº 69/2016

17. Na Carta nº 69/2016 (peça 21), consoante firmado nos parágrafos 23/24 da Informação nº 65/2016 (peça 28), o representante reiterou as irregularidades objeto de sua representação e requereu à c. Corte que intercedesse "(...) junto à TERRACAP PARA SUSPENDER o resultado relativo ao item 5 da concorrência Pública no. 02/2016, frustrando a venda pelas



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

irregularidades e prejuízos apontados.” (fl. 7, in fine - peça 21); fato esse consumado no item II, “b”, da Decisão nº 1.408/2016.

Carta nº 71/2016

18. Na Carta nº 71/2016 (peça 30), a representante uma vez mais retomou suas razões iniciais e acrescentou outras considerações, valendo destacar, quanto às Obras necessárias e urgentes de estrutura (item 5); aos Índices de construção (item 6); ao Direito de preferência (item 7); e à Desocupação dos lotes (item 8).

19. Ao fim, consignou que (fl. 16, peça 30):

*Diante do exposto, vislumbramos claramente irregularidades que justificam que seja frustrada a homologação do **item 5 da concorrência Pública nº 02/2016 e o cancelamento da venda deste item.** (grifos originais)*

20. Além dessas manifestações, a Prefeitura do CONIC peticionou nos autos (peça 62), tendo a c. Corte conhecido da peça e, no mérito, indeferiu-a, consoante a Decisão nº 5.715/2016 (peça 136); e mais recentemente apresentou expediente com seguinte teor (peça 176):

A PREFEITURA DOS CONDOMÍNIOS DO SETOR DE DIVERSÕES SUL, devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem respeitosamente à digna presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

Tendo em vista o pedido de desistência formulado por esta Prefeitura, devido aos fatos mencionados em tal pedido, e considerando que os promitentes compradores se comprometeram a tomar todas as providências necessárias para garantir a segurança e qualidade de nosso Setor, realizando as obras em caráter de urgência e emergência, conforme vem sendo buscado por longa data por esta Prefeitura junto às Autoridades Públicas, sem contudo lograr êxito.

E ainda, que esta Prefeitura tem como escopo principal a defesa dos interesses do Setor de Diversões Sul e por tanto interviu no processo licitatório somente com esse intuito e, entendendo que a preocupação por nós externada referente à segurança das edificações será prontamente atendida com a conclusão desta licitação conforme já declarado pelo promitente comprador.

E, considerando a decisão proferida em 10/11/2016, nos autos em epígrafe, que INDEFERIU o nosso pedido de desistência da demanda, e, considerando que temos interesse em todo e qualquer assunto que seja de interesse do SDS, declaramos que não temos intenção de sermos



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

excluídos do pólo passivo da demanda, uma vez que esta não será arquivada até a resolução definitiva do mérito.

Representação nº 7/2016 – DA, do MPC/DF

21. A Representação nº 7/2016 – DA (peça 27) também já fora resumida por esta Unidade Técnica, em exame de admissibilidade, nos termos dos parágrafos 17/19 da Informação nº 65/2016 (peça 28):

17. O Parquet informa que tomou conhecimento de possíveis irregularidades na licitação objeto do Edital nº 2/2016-Terracap, especificamente em relação ao item 5 (imóveis T2, T3 e T4, localizados no SDS):

a) Divergência na metragem dos três lotes colocados à venda pelo valor mínimo de R\$ 12.990.000,00: a área total construída é de 7.352,12 m², quase o dobro da indicada no Edital (3.710,93 m²);

b) A avaliação dos imóveis está abaixo do valor de mercado, conforme dados de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica realizado em 03.03.2016, pelo denunciante;

c) As informações de destinação dos imóveis contemplam a expressão “ETC.”, dando margem a questionamentos posteriores por parte de licitantes interessados, sendo que o Código de Edificações de Brasília (Decreto nº 596/1967) estabelece taxativamente os negócios e serviços que poderão ser instalados nos Setores de Diversões Sul e Norte;

d) O Edital foi omissivo em relação à real situação dos imóveis, haja vista não conter informações acerca da necessidade de reparos emergenciais antes da ocupação dos espaços.

18. Entende necessária a oitiva da Terracap quanto aos fatos representados, “ante a possibilidade de, caso comprovadas as inconformidades relatadas, tornar-se inviável a continuidade da licitação objeto do Item 5 do Edital nº. 02/2016”.

19. Ao final conclui:

Não é demais registrar que a denúncia em apreço é objeto de apreciação nos autos do Processo TCDF n.º 8.730/2016-e. Todavia, ante a gravidade dos fatos e a necessidade da pronta atuação do Tribunal, entendo pertinente seja acostada àquele feito a presente Representação para subsidiar as análises porventura



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

em andamento.

Nesse sentido, em face das competências constitucionais conferidas ao Tribunal de Contas para fiscalizar os órgãos e entidades da Administração e zelar pela correta aplicação de recursos públicos e pela observância dos princípios insculpidos no artigo 37 da Constituição Federal, o Ministério Público de Contas propõe ao Plenário que:

I – tome conhecimento da presente representação, determinando seja juntada aos autos do Processo TCDF n.º 8.730/2016-e;

II – autorize a Unidade Técnica competente a realizar os procedimentos de fiscalização necessários para apurar os fatos denunciados nesta representação, especialmente para examinar as questões referentes às divergências de metragens indicadas no Edital n.º 02/2016; às inconformidades na avaliação dos imóveis dos Lotes T2, T3 e T4 em confronto com o real valor de mercado dos referidos imóveis; à indefinição da destinação dos imóveis em licitação; e à omissão relativa às reais condições dos imóveis.

ELTECOM

22. A ELTECOM Participações e Incorporações S/S. inicialmente apresentou Representação (peça 120), conhecida pela c. Corte, mediante o item I, “b”, da Decisão nº 5.715/2016 (peça 136). Mais tarde, deu entrada no Memorial juntado à peça 147, que, por sua natureza, resume o objeto da sua representação, razão pela qual não vemos necessidade da reprodução. Nada obstante, importamos destacar o acréscimo, realizado no bojo do último expediente, consubstanciado no pedido de sustentação oral, para o qual sugeriremos à c. Corte que delibere.

Representação

PRELIMARMENTE

A Manifestante - até o momento - não é efetivamente parte do processo (condição que requererá ao final desta petição).

*Contudo, elucida que já constam informações sobre a mesma nos documentos que instruem o processo em questão, uma vez que é a empresa responsável pela **MELHOR PROPOSTA DE COMPRA DO ITEM 5** do Edital nº 2/2016-Terracap/GDF (Proposta de Compra de nº 109.853), processo nº 111.000.218/2016-Terracap.*

De se esclarecer que as informações que constam do



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

processo sobre a Manifestante foram juntadas pela própria Companhia Imobiliária de Brasília por força da Decisão de nº 1.944/2016 do Tribunal de Contas do Distrito Federal, que tem o seguinte teor: (omissis)

Ilustre Conselheiro Relator, importante tecer um breve comentário prévio deste processo como um todo.

*Um dos Interessados (Senio Construtora, Incorporadora e Administrativa de Imóveis Ltda.) no Item 35 do Edital nº 2/2016- Terracap/GDF **foi ouvido pela Representação ofertada** (que originou este processo); e, foi concedido, ao outro (Cardeal Investimentos Imobiliários S.A.), assim como a Terracap, prazo de 15 (quinze) dias “para, caso queira, apresentar contrarrazões quanto aos fatos narrados na representação”.*

*Por sua vez, em relação à representação ofertada (Decisão de nº 1.408/2016⁶) pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul; e em relação aos documentos complementares - em aditamento a citada representação conhecida pela Decisão-TCDF nº 1.408/16 -, **não houve pedido de oitiva deste Interessado/Manifestante que ofertou proposta mais vantajosa para a Administração Pública em relação ao Item 5.***

*Dessa forma, **requer, desde já, seja admitida esta Manifestante como parte nestes autos** e que o Tribunal de Contas receba as informações contidas neste petitório como contestação/contrarrazões à Representação ofertada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul; de igual forma as recebendo também como contestação/contrarrazões às informações prestadas pela Terracap a título (também) de contrarrazões à representação da Prefeitura.*

DOS FATOS

A empresa Eltecom Participações e Incorporações SS participou do certame licitatório (Edital-Terracap nº 2/2016), tendo ofertado, por intermédio da Proposta de Compra nº 109.853, A PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. Por tal motivo, foi declarada vencedora do Item 5 do citado certame.

Contudo, conforme destacado nas duas decisões do TCDF até aqui citadas (Decisão de nº 1.944/2016 e Decisão de nº 1.408/2016), a determinação à Terracap é para abster-se de homologar o resultado do Item 5.

⁶ Nota de rodapé nº 1 do original. (omissis)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*Em documento datado do dia 10 de abril de 2016, intitulado “Aviso de Classificação Preliminar e Abertura de Prazo para Interposição de Recurso e Entrega de Documentação Referente ao Edital-Terracap de nº 2/2016 – Imóveis” consta o resultado de classificação preliminar, INCLUSIVE, o Item 5, **cujo MAIOR LANCE, no valor de R\$ 14.610.000,00 (quatorze milhões, seiscientos e dez mil reais), foi ofertado por esta manifestante (Eltecom Participações e Incorporações S/S).***

Consta ainda (também anexado a estas informações/contrarrazões), com data de 7/6/2016, mais de 2 (dois) meses depois do Aviso do Classificação Preliminar, documento denominado “Aviso de Homologação e Convocação de Licitação Referente ao Edital nº 2/2016 – imóveis”. No referido documento, a própria Terracap informa que “decidiu sobrestar da homologação os itens 5, 19, 20 e 51 para complementação da documentação exigida no Edital nº 2/2016 - imóveis, concedendo a estes licitantes [Interessados] o prazo de 30 (trinta) dias corridos (...), para saneamento das pendências afetas a entrega da sua documentação (...)”.

Em procedimento praticamente simultâneo aos dois documentos citados nos parágrafos anteriores, esta Manifestante (Eltecom Participações e Incorporações S/S), então declarada vencedora do certame, foi contatada, **por telefone**, para entregar a documentação com a finalidade de se homologar o resultado da licitação em relação ao Item 5.

A documentação requerida foi entregue tempestivamente no dia 7/4/2016, conforme Protocolo de nº 003897/2016 (vide documento anexo). Ou seja, foi solicitada documentação a Manifestante com o intuito de se homologar o resultado, o que infere que **a Terracap já sinalizara pela legalidade dos procedimentos, prevalecendo o princípio da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.**

Posteriormente (esta Manifestante teve ciência apenas solicitando cópia dos autos), sem qualquer comunicação prévia (ou mesmo superveniente) a esta Manifestante, **consequentemente AUSENTES OS PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO**, a Comissão Permanente de Licitação de Imóveis da Terracap (Copli) desclassificou a proposta MAIS VANTAJOSA para Administração Pública e - reitera-se: sem qualquer comunicação ou oportunidade de defesa -, efetuou a devolução da caução depositada pela Manifestante no valor de R\$ 649.500,00 (seiscientos e quarenta e nove mil e quinhentos reais).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Não houve notificação formal da Terracap - à empresa Eltecom - comunicando o motivo da desclassificação e da consequente devolução da caução.

Ao requerer cópias do processo em que tramitam as informações sobre os imóveis alienados (Processo Administrativo de nº 111.000.218/2016), até para tentar entender o não-prosseguimento da alienação em seu favor, tomou conhecimento do Relatório de nº 8/2016 da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis (Copli), datado de 28 de abril de 2016.

No relatório em comento (cópia anexa), em relação ao Item 5, a proposta da citada Comissão Permanente foi de “manter a decisão da Comissão que resolveu pelo sobrestamento do Item 5, conforme descrição contida no tópico 9 deste relatório”.

Consta do Item 9.2 do citado Relatório de nº 8/2016 da Copli:

“Núcleo de Gestão Financeira (Nugef), após realizar a conferência da conciliação bancária na conta caução desta Empresa, encaminhou o Memorando nº 88/2016-Nugef, a esta Comissão de Licitação, informando que a caução efetuada pela licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS, pré-classificado para o Item 5 do Edital, foi creditada somente no dia 30/3/2016 (...)”.

No Item 9.4, a Comissão relata que “do ponto de vista da norma que rege o certame, à medida que se impõe aponta para a desclassificação” da proposta.

*Em 31 de maio de 2016, **um mês depois do Relatório de nº 8/2016 da Copli**, o Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, Senhor Ricardo Henrique Sampaio Santiago, por intermédio **do Relatório de nº 103/2016-Dicom** (doc. anexo), decide:*

“f) manter a decisão da Comissão que resolveu pela desclassificação da licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS (Proposta de compra de nº 109.853 - Item 5) com a consequente classificação da licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de nº 112994 para o Item 5), mantendo o Item sobrestado, para a apresentação da documentação exigida, conforme descrito no tópico 9 deste relatório”.

*O que se quer evidenciar aqui, ilustre Conselheiro, é que **de forma CRISTALINA os procedimentos administrativos estão falhos** e estão a prejudicar o Erário Público e esta empresa Manifestante.*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Em 28 de abril de 2016 (Relatório de nº 8/2016 da Copli), houve uma decisão (“manter a decisão da Comissão que resolveu pelo sobrestamento do Item 5, conforme descrição contida no tópico 9 deste relatório”) em que a Comissão relata pela desclassificação desta Manifestante/Licitante.

*Em 31 de maio de 2016 (Relatório de nº 103/2016-Dicom), a Terracap não só mantém a desclassificação desta Manifestante/Licitante como classifica a licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de nº 112.994 - Item 5). **ABSOLUTAMENTE TUDO SEM OPORTUNIZAR AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO, MACULANDO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO.***

Ainda, em 7/6/2016, publica o documento “Aviso de Homologação e Convocação de Licitação Referente ao Edital nº 2/2016 – imóveis”, em que mantém o sobrestamento da homologação do item 5 com o argumento de “complementação da documentação exigida no Edital nº 2/2016 – imóveis”, concedendo aos licitantes um prazo de 30 (trinta) dias corridos para sanear as pendências afetas a entrega da documentação. Como EM MOMENTO ALGUM esta MANIFESTANTE FOI FORMALMENTE COMUNICADA DA DESCLASSIFICAÇÃO, permaneceu latente a expectativa do direito desta Signatária; não obstante as falhas evidentes do procedimento licitatório em questão em relação a este item 5.

OUTRAS FALHAS NOS PROCEDIMENTOS DA TERRACAP EM RELAÇÃO AO ITEM 5

Não bastasse a ausência de comunicação e, sobretudo, ausência de ampla defesa e contraditório em relação aos procedimentos de desclassificação da proposta MAIS VANTAJOSA para a Administração Pública; além da classificação de proposta com R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) de diferença em desfavor do Erário, é necessário destacar os procedimentos que reputamos fora da legalidade/normalidade em benefício do licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de nº 112.994 - Item 5).

*No Relatório de nº 103/2016-Dicom, assinado pelo diretor de Desenvolvimento e Comercialização, Senhor Ricardo Henrique Sampaio Santiago, consta, claramente, que o licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de nº 112.994 - Item 5) **NÃO ENTREGOU TODOS OS DOCUMENTOS.***

O Item 9.6 do citado relatório informa expressamente que, por meio do Expediente nº 3.975/2016 o COFECI ratificou seu



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

interesse na aquisição do bem e, por intermédio do Expediente nº 3.978/2016 apresentou “PARCIALMENTE a documentação exigida para a conclusão do negócio”.

*Ainda segundo o mesmo relatório, em 13/4/2016, Expediente de nº 4.147/2016, o Licitante COFECL entrega documentos complementares, MAS NÃO A TOTALIDADE, **permanecendo pendente a entrega da Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União.***

Importa destacar a cronologia dos fatos. O Relatório de nº 103/2016- Dicom, assinado pelo diretor de Desenvolvimento e Comercialização, Senhor Ricardo Henrique Sampaio Santiago, data de 31 de maio de 2016 (44 dias depois do protocolo do Expediente de nº 4.147/2016 do COFECL que ainda estava pendente de documento). Depois das informações prestadas no Item 9.8 não constam outras informações se os documentos pendentes foram entregues ou não. Portanto, não existindo a completa documentação, não se pode efetuar a venda; como também não se pode aguardar ad eternum os documentos faltantes. Evidencia-se uma EXPLÍCITA AÇÃO QUE - até prova em contrário - beneficia o COFECL.

Há outros indícios de beneficiamento ao COFECL no próprio Relatório de nº 103/2016-Dicom. As propostas/decisões adotadas pela Terracap no âmbito do citado relatório deixam bastante claro que, no caso de falta de documento, É NECESSÁRIO DELIBERAR/APROVAR PRORROGAÇÃO DE PRAZO para entrega da documentação exigida. Vejamos o teor dos itens “b” e “e”:

“Manter a decisão da Comissão que resolveu pelo deferimento do pleito de prorrogação de prazo para entrega da documentação exigida (...)”.

No caso do COFECL (itens 9.6, 9.7 e 9.8 do Relatório de nº 103/2016- Dicom), evidente está que não houve pedido de prorrogação para se entregar documentação faltante. Ainda assim, SEM MOTIVAÇÃO a Terracap, via Comissão Permanente de Licitação de Imóveis e/ou Diretor de Comercialização, concedeu prazo por período NÃO DETERMINADO, o que fere os princípios da moralidade, legalidade e, sobretudo, impessoalidade.

Ora, e não se venha alegar que a documentação deixou de ser exigida em função do sobrestamento dos procedimentos inerentes ao Item 5 por determinação do Tribunal de Contas do DF. Conforme Itens 9.6 e 9.7, foram indicados os documentos faltantes em 8/4/2016. No dia 13/4/2016, Item 9.8, evidente está que ainda falta documento necessário. A



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

decisão do Diretor de Comercialização em manter o sobrestamento da alienação do Item 5 ocorreu em 31 de maio de 2016.

*De se considerar que assim como o depósito da caução realizado pela Eltecom só caiu na conta da Terracap um dia após o devido (por questões externas alheias a esta Signatária - como se verá em campo próprio), nos parece bastante irregular aguardar que o COFECI, **SEM DECISÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE DOCUMENTOS**, por indeterminado tempo, entregue documentos faltantes à instrução do processo licitatório de alienação de bem.*

Tanto a Comissão de Licitação (Copli) quanto o Diretor de Comercialização da Terracap estão se utilizando de dois pesos e duas medidas ao lidarem com este processo. Em relação a Eltecom estão a exigir um RIGOROSO E EXCESSIVO FORMALISMO em relação a caução (que entrou na conta depósito da Terracap e nenhum prejuízo causou a quem quer que seja). Já em relação ao licitante COFECI, estão dispensando postura excessiva às avessas, concedendo prazos indeterminados (sequer requeridos pela parte) para entrega de documentação necessária a efetivar a venda.

Essa discrepância no procedimento não passa despercebida pelo Judiciário. Vejamos a seguinte jurisprudência:

(omissis)

A Terracap está flexibilizando as regras do certame (quanto ao prazo para entrega de documentos) em relação ao COFECI. Vem dilatando para este (COFECI) o prazo de entrega dos necessários documentos para a alienação; e tem feito isso sem sequer deliberar FORMALMENTE a prorrogação de prazos (vide Relatório nº 103-Dicom).

Ao flexibilizar regras do Edital para o COFECI (excesso de prazo para entrega de documentos) e não flexibilizar para este Signatário (valor inerente ao depósito/caução creditado na conta da Terracap somente no dia seguinte - ao estabelecido no Edital - sem nenhum vestígio de culpa por parte do licitante, assumindo a Agência Bancária da Caixa Econômica Federal o erro na transferência bancária), assume a Terracap, conforme jurisprudência citada acima, a possibilidade de revogação ou de anulação do Item 5 do certame, ante a ausência de moralidade, legalidade e razoabilidade.

Frise-se, ainda, o prejuízo ao Erário. Esta empresa Signatária ofereceu pelo Item 5 a quantia de R\$ 14.610.000,00. Por sua



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

vez, o licitante COFECI ofertou R\$ 14.315.000,00. Um prejuízo de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais).

Não consta nenhum documento do processo que refute tal assertiva. Pelo contrário. O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis, em carta protocolada dia 8 de abril de 2016, Ofício-COFECI nº 303/2016 (cópia anexa), confirma o interesse em adquirir o Item 5 do Edital nº 2/2016 e reitera o lance de R\$ 14.315.000,00 **(tudo sem ampla defesa e contraditório, cerceando, assim, a defesa do Interessado)**. Ou seja, proposta menos vantajosa para a Administração está prestes a vencer o certame, em clara ofensa ao princípio da vantajosidade que, neste tipo de certame implica maior preço ofertado à Administração Pública.

DA INJUSTA DESCLASSIFICAÇÃO DA ELTECOM (empresa que ofertou o lance mais vantajoso para a Administração Pública). EXCESSO DE FORMALISMO

A licitante Eltecom teve sua participação devidamente validada, revestida, inicialmente, de todos os critérios formais, inclusive com o envio de comprovante de realização da TED (Transferência Eletrônica Bancária), com data do dia 29/3/2016, data esta do agendamento junto a Caixa Econômica Federal (Plataforma Corporativo Goiás/GO).

Ou seja, adotou, dentro do prazo estabelecido, os procedimentos bancário-financeiros necessários para que se realizasse a transferência de valores das empresas que constituem o grupo econômico (ao qual pertence a Eltecom) para a conta caução da Terracap, como efetivamente se concretizou (vide Ofício nº 010/2016/SR - Plataforma Corporativo Goiás/GO, datado de 31/5/2016.)

É inegável que a documentação acostada comprova que o Grupo Econômico ao qual pertence a Eltecom, ora Manifestante, autorizou junto ao Banco CEF - Caixa Econômica Federal, a liberação/desbloqueio de quantia suficiente para cobrir o equivalente à caução (R\$ 649.500,00); situação facilmente comprovada pelo teor do citado ofício (Ofício nº 10/2016/SR Plataforma Corporativo-GO, de 31/5/2016).

O citado ofício evidencia, sem sombra de dúvidas, que a empresa PANIFICADORA e Supermercado Compre Mais Ltda., empresa do grupo econômico da Eltecom Participações e Incorporações SS tinha recurso financeiro suficiente a cobrir o valor equivalente à caução desde o dia 18 de março de 2016, quantia essa lançada em operação de capital de giro de nº 08.2512.606.05/67.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

O próprio banco (CEF) esclarece que a “empresa necessitava de recurso para honrar compromissos assumidos, sendo assim, autorizamos o empresário a agendar a TED para o dia 29/3/2016. Apenas em 30/3/2016 o recurso foi disponibilizado para a empresa” (vide cópias de e-mails anexadas a esta Manifestação).

*Ante este assumido erro da Caixa Econômica Federal, fica evidenciada AUSÊNCIA de erro ou AUSÊNCIA de diligência da licitante Eltecom. Consta do Edital de Licitação - Item 5 - que “Não cumprido qualquer um dos prazos estabelecidos no tópico anterior, **por culpa do licitante**, a Terracap se reserva o direito de não efetivar a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao licitante a penalidade de retenção da caução prevista neste Edital”. **A Terracap, inclusive, restituiu a caução - evidenciando ausência de culpa da licitante Eltecom.***

Não há que se falar que a licitante não teve cautela. Documentos do próprio banco (CEF - Plataforma Corporativo de Goiás) mostram solicitação junto a departamentos internos do Banco requerendo URGÊNCIA para conformidade do citado contrato de capital de giro, bem como informação de que “atraso na verificação foi decorrente de inconsistência presnetada (sic) pelo SICTD no dia 28/3, estando o dia inteiro disponível”.

Está evidente e comprovado que a licitante Eltecom foi diligente e efetuou a transferência bancária no prazo, ocorrendo o depósito na conta caução da Terracap no dia 30/3/2016 por erro EXCLUSVO da CEF, não da licitante.

Portanto, a licitante foi desclassificada sem que nenhuma culpa tivesse, o que enseja determinar a homologação do resultado final em seu favor, sob pena de acarretar visível prejuízo ao erário público (R\$ 295.000,00) por excesso de formalismo apenas no que diz respeito a empresa Eltecom; pois, a empresa licitante segunda colocada, além de ofertar quantia inferior (R\$ 295.000,00 - duzentos e noventa e cinco mil reais), pelo processo, até esta data (ou ao menos até 31 de maio de 2016), não entregou toda a documentação necessária à venda, suscitando que também não preencheu todos os requisitos necessários a efetivação de venda.

Ante a confissão de culpa da Instituição Financeira CEF, resta entender que não houve erro da licitante, ora Requerente, o que resulta determinar que diferentemente do posicionamento da TERRACAP, a proposta da Eltecom, POR SER A PROPOSTA MAIS VANTAJOSA, merece ser considerada válida, autorizando a TERRACAP a homologar o certame a favor desta Manifestante, posto que a Eltecom



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

adotou todas as medidas a seu alcance que eram necessárias para o atendimento do Edital, inclusive, frise-se, agendou a TED perante a CAIXA para o dia 29/3/2016. Contudo, a CEF (CAIXA) por equívocos internos só liberou os recursos no dia 30/3/2016, o que nenhum prejuízo acarretou para a Administração Pública (Terracap).

Vejamos jurisprudência de caso similar: (omissis)

DO RIGORISMO EXCESSIVO DOS GESTORES

É cediça a torrencial jurisprudência contra os famigerados formalismos constantes dos editais de licitação. A formalidade tem limite. Nesse sentido, também, já decidiu o TCU: (omissis)

Certo é que o rigorismo formal extremo não pode conduzir à interpretação contrária à finalidade da lei, notadamente em se tratando de concorrência pública, na qual a existência de vários interessados é benéfica, na exata medida em que facilita a escolha da proposta efetivamente mais vantajosa - no caso, a proposta da Eltecom (Lei nº 8.666/93, Art. 30). Logo, a rigidez do procedimento não pode ser excessiva a ponto de prejudicar **o interesse público que, no caso é a economicidade/vantajosidade.**

*Não são raros os casos em que, por um julgamento objetivo, porém, **com apego literal ao texto da lei ou do ato convocatório, se excluem licitantes ou se descartam propostas que, potencialmente, representariam o melhor contrato para a Administração.** É o caso da situação em comento. A Administração Pública está a se apegar em desqualificar o licitante que deu o maior lance para a aquisição do Item 5, o que significa desclassificar a proposta mais vantajosa para o Erário.*

*Para se evitar situações como essas no curso dos procedimentos licitatórios deve-se interpretar a Lei e o Edital como veiculando “exigências instrumentais”, expressão muito bem colocada por Marçal Justen Filho. É dizer, o certame não se presta a verificar a habilidade dos envolvidos em conduzir-se do modo mais conforme ao texto da lei, mas sim, a bem da verdade, a **verificar se o licitante cumpre os requisitos de idoneidade e se sua proposta é satisfatória e vantajosa para a Administração.***

Oportuna, aqui, a doutrina do festejado Hely Lopes Meirelles:

“A desconformidade ensejadora da desclassificação da proposta deve ser substancial e lesiva a Administração ou aos outros licitantes, por um simples lapso de redação, ou uma falha inócua na interpretação do edital,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*não deve propiciar a rejeição sumária da oferta. Aplica-se aqui a regra universal do utile per inutile non vitiatur, que o direito francês resumiu no pas de nullité sans grief. **Melhor será que se aprecie uma proposta sofrível na apresentação, mas vantajosa no conteúdo, do que desclassificá-la por um rigorismo formal e inconstentâneo com o caráter competitivo da licitação**”. (In Licitação e Contrato Administrativo, 9. ed., Ed. RT, p. 136.)*

O gestor deve se pautar pelos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da rejeição ao excesso de formalismo, além de outros igualmente relevantes; tudo dentro da pauta da Lei, mas sempre com o objetivo de ampliar ao máximo o conjunto de concorrentes capazes de contratar com a Administração, sempre com o fito de encontrar a proposta mais vantajosa.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) segue esta linha, vejamos: (omissis)

O excesso de formalismo se evidencia ainda mais quando se atenta para a cronologia dos fatos. Vejamos:

- o Banco (CEF) autorizou o grupo econômico da Eltecom a efetivar o depósito na conta caução da Terracap em 29/3/2016;

- o recurso - por questões administrativas internas do Banco (CEF) - só foi creditado na conta caução da Terracap em 30/3/2016;

- a Comissão de Licitação de Imóveis se manifestou pela desclassificação da proposta mais vantajosa em R\$ 295.00,00 a Administração Pública em 28/4/2016 (praticamente um mês depois);

- nesta ação equivocada da CEF não se constata nenhum prejuízo ao Erário ou ao certame licitatório;

- a decisão de Diretoria Colegiada mantendo a decisão de desclassificar a Eltecom só ocorreu em 10/6/2016 (Sessão 3077a - Decisão nº 306);

- neste interim, o Relatório de nº 103-DICOM evidencia ausência de documentos necessários a alienação do imóvel do Item 5 ao COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis);

- a Comissão de Licitação (Copli) permite entrega de documentos em datas espaçadas SEM DECISAO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO COM ESTA FINALIDADE



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

(para entregar documentos faltantes), como ocorreu com os itens “b” e “e” da Decisão nº 306 da Diretoria Colegiada (em ato expresso e deliberado de beneficiamento ao licitante COFECI).

Evidenciados estão o formalismo excessivo em relação à Eltecom e o tratamento diferenciado ao licitante COFECI, merecendo dispensar total atenção o TCDF para as questões aqui levantadas e comprovadas, passíveis até mesmo de nulidade do procedimento licitatório.

Para finalizar este tópico, outras duas relevantes jurisprudências: (omissis)

A finalidade do certame é a economicidade (vantajosidade). Se por excesso de formalismo não se chega a esta finalidade - e, além disso, ocorre tratamento desigual aos licitantes - melhor que ocorra a suspensão ou mesmo a anulação do procedimento licitatório.

PRINCÍPIO DA VINCULAÇÃO AO EDITAL NÃO É ABSOLUTO

Cumpre enfatizar que a licitação, nos termos da Lei nº 8.666/93, “destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos (art. 3).”

Não obstante o princípio da vinculação ao Edital ter relevância no processo, o demasiado rigor formal utilizado pela Terracap, UM MÊS DEPOIS DO CERTAME e SEM OPORTUNIZAR AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO à Eltecom, não tem fundamento.

É pacífico na jurisprudência e na doutrina que o preciosismo de forma e de determinados procedimentos é prática repudiada, consoante lição, sempre oportuna e atemporal, do mestre Hely Lopes Meirelles, já anteriormente citada (omissis).

Na hipótese dos autos, tal como já ressaltado, a vantagem da proposta vencedora é incontestável (R\$ 295.000,00 acima do valor ofertado pela licitante 2ª colocada). NÃO CONSTA DO PROCESSO ATÉ ESTE MOMENTO FORMALIZAÇÃO DE PROPOSTA OUTRA DO COFECI. Certo é que houve o preenchimento dos requisitos prévios ao certame por parte da Eltecom (não podendo a Signatária ser penalizada por erro



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

de terceiros, no caso, do Banco - Caixa Econômica Federal).

Há jurisprudência inclinada no sentido de entender que o princípio administrativo da vinculação ao edital não é absoluto, admitindo relativizações. Portanto, a Manifestante Eltecom, ao requerer flexibilização quanto ao aceite do depósito que chegou a conta caução da Terracap no dia seguinte ao prazo estabelecido, não está a inovar ou a requerer algo inconsistente. A exemplo, confira-se: (...)

*O princípio da vinculação ao Edital não é absoluto, **cabendo a Administração analisar e decidir quanto à aceitação ou não de eventuais irregularidades formais**, especialmente quando provocada, via recurso administrativo, pela Parte que incorreu no equívoco.*

Se eventual equívoco não implicou prejuízo para a licitação, nem interferiu no julgamento objetivo da proposta mais vantajosa para a Administração, é razoável a mitigação do rigorismo da forma em prol do interesse público. (TJ-PR - AC: 5548950 PR 0554895-0, Relator: Leonel Cunha, Data de Julgamento: 28/00009, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 139).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O TCDF, por intermédio das decisões 1.408/2016 e 1.944/2016, mantém sobrestados os procedimentos supervenientes ao Item 5 do Edital 2/2016 - Terracap Imóveis, em Processo de nº 8.730/2016-e, no qual está inserido também o Item 35 cujos argumentos de decisão são completamente díspares deste caso.

Considerando este contexto, vislumbra-se pertinente postular ao Egrégio TCDF que analise a questão inerente a Eltecom (Item 5 do Edital), em sede liminar e separadamente, a fim de evitar atraso maior no julgamento e consequentemente acarretar ainda mais prejuízos ao Erário e à licitante detentora da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Importa lembrar que o imóvel licitado necessita URGENTEMENTE de procedimentos interventivos para não ruir e evidentemente não causar prejuízos trágicos à sociedade.

A empresa Requerente Eltecom tem ciência do que é necessário fazer no imóvel licitado e aguarda homologação do resultado em seu favor (pelo fato de ter apresentado proposta mais vantajosa ao Erário). Dessa forma, inclusive, evitará que a Terracap invista ainda mais recursos na recuperação do imóvel.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

De se destacar que a própria perícia constante dos autos demonstra uma desvalorização diária do imóvel em razão de seu péssimo estado de conservação. Assim, a transferência ao particular é medida mais do que necessária para a devida manutenção e recuperação do bem licitado.

Considerando a urgência inerente ao caso (notadamente pelas condições do imóvel), solicita-se julgamento preliminar e antecipado com homologação da proposta ofertada por esta Manifestante/Requerente e a declaração da mesma como vencedora do certame, uma vez que esta Signatária cumpriu as exigências editalícias e comprovou que o equívoco referente à caução não trouxe prejuízo ao certame, a Terracap ou aos licitantes, além do fato comprovado de que não houve culpa por parte da Eltecom, sendo o equívoco administrativo-financeiro afeito ao Banco Caixa Econômica Federal que - formalmente esclareceu e assumiu o erro. Reitera-se: eventual erro não prejudicou o certame, o Erário ou qualquer licitante.

Ressalta-se que a empresa tem pleno e inequívoco direito na aquisição do imóvel ofertado no Item 5 do Edital nº 2/2016, seja em razão da melhor proposta ofertada (R\$ 14.610.000,00), seja pelo fato de ter efetivado o depósito caução junto à Terracap e comprovado que adotou os procedimentos para tal, junto aos bancos, de forma diligente e tempestiva. Contudo, a relevante caução depositada foi indevidamente devolvida, caracterizando injusta desclassificação da Eltecom do certame sem que sequer fosse oportunizada ampla defesa e contraditório.

DA PARTICIPAÇÃO - NO CERTAME - DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (Cofeci) / QUESTIONAMENTOS

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (Cofeci) é participante do certame e responsável pela proposta que ficou em segundo lugar com a oferta de R\$ 14.315.000,00 (quatorze milhões trezentos e quinze mil reais).

É notório que os conselhos profissionais são autarquias federais com funções delegadas pelo Estado. Seus recursos são oriundos de impostos e, portanto, estão sujeitos ao controle dos organismos fiscalizadores de Estado, a exemplo do Tribunal de Contas da União, pois, o Supremo Tribunal Federal, nos julgamentos do MS 21.797-9 e da ADIN 1.717/DF, declarou a natureza autárquica dos conselhos de fiscalização profissional, como é o caso do Cofeci.

Dessa forma, é evidente que os agentes dos conselhos tenham consciência de suas respectivas funções públicas e



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

dos poderes que lhes são atribuídos por lei, para bem exercê-los em benefício não só dos profissionais sujeitos à fiscalização, mas sobretudo da coletividade.

No Acórdão 1236-25/4-2, Processo de nº 17.053/2001-8, Entidade: Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 8ª Região/DF - Creci/DF, o TCU determina ao Conselho Regional dos Corretores de Imóveis - DF, na pessoa de seu Presidente, que:

(...).

9.4 - determinar ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis que oriente os Conselhos Regionais da categoria para que:

(...);

9.4.2 - observem o devido procedimento licitatório quando da aquisição de bens, conforme estabelecido pela Lei n. 8.666/1993;

9.4.3 - abstenham-se de adquirir bens por meio de financiamento sem a prévia autorização orçamentária;

O que se quer evidenciar com este tópico é o “estranhamento” da participação de um conselho profissional em licitação cujo objetivo da instituição responsável pelo certame objetiva o melhor preço.

No caso em questão, é de conhecimento de todos que, além de arrematar o item 5 da licitação pelo melhor preço ofertado, o adquirente do imóvel em questão, tem absoluta ciência que o imóvel necessita de reforma considerável, IMPOSSÍVEL DE SE AFERIR O EFETIVO CUSTO, mas que se estima em mais de milhão de reais. Houve planejamento do Cofeci para participar de uma licitação com essa característica?

*Os conselhos são mantidos com recursos oriundos de contribuições pagas por profissionais da categoria. Essas contribuições consistem em recursos públicos de natureza tributária, parafiscal, e são arrecadados por delegação de competência da União. Por tal motivo, **competes ao Tribunal de Contas da União fiscalizar a aplicação desses recursos**, consoante previsto no Art. 70, parágrafo único, da Constituição Federal. Ademais, esses recursos devem ser utilizados em consonância com os princípios próprios da Administração Pública, tais como o da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade.*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*Assim, a execução dos orçamentos dos conselhos deve obedecer aos princípios e normas de direito aplicados à Administração Pública, inclusive os insculpidos na Lei de Responsabilidade Fiscal, **como o do planejamento, transparência e moralidade.***

Dessa forma, considerando a necessidade de planejar de forma justificada, os Conselhos de Fiscalização Profissional podem adquirir bens por meio de financiamento, mas desde que estejam autorizados pelos seus orçamentos. Não se tem conhecimento, pelo processo, se o Cofeci apresentou autorização orçamentária para participar deste certame que considera a maior proposta ofertada e ainda precisa investir OBRIGATORIAMENTE, na estrutura física do imóvel, quantia considerável.

É determinação do TCU neste citado acórdão, que os conselhos profissionais, ao participarem de ou elaborarem procedimentos licitatórios, “façam constar do edital de licitação, para a aquisição de bens por meio de financiamento, cláusula exigindo a apresentação de proposta referente às condições do financiamento”. Em nenhum documento do processo consta que o Cofeci tenha requerido informações à Terracap sobre o financiamento do imóvel que se pretende adquirir (até porque a proposta de aquisição pelo Cofeci não foi para pagamento a vista; ou seja, haverá financiamento junto Terracap ou banco outro).

*Essa questão foi analisada pelo Administrativista Marcal Justen Filho, que argumenta ser possível que órgãos e entidades da Administração Pública contraíam dívidas junto a instituições financeiras, visando à obtenção de bens ou equipamentos. No entanto, este autor ressalva que **as condições de financiamento devem ser consideradas nos processos licitatórios (tanto no caso de licitação lançada pelo conselho ou de licitação que ela participe).***

A participação do Conselho em certame que tenha que ofertar o maior lance, além de ter que INVESTIR VALOR INDETERMINADO PARA RECUPERAR O IMÓVEL ADQUIRIDO, é, no mínimo, inusitada e merece questionamento ao Tribunal de Contas da União, uma vez que aquela Corte, em jurisprudência, já apontou, entre outras características dos conselhos profissionais, as seguintes:

(...). c) arrecadam e gerenciam recursos públicos de natureza parafiscal; (...); f) são obrigados a prestar contas ao TCU; (...)

(v.g: Acórdão 202/2002 - Plenário, Acórdão 168/2002 - Plenário, Acórdão 42/2002 - Primeira Câmara, Acórdão 176/2002 - Primeira Câmara, Decisão II. 920/2001 -



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Plenário, Acórdão 209/1998 - Segunda Câmara).

Não obstante a natureza autárquica da entidade e o fato de não estar inserida no Orçamento Geral da União, em razão da peculiaridade que envolve os recursos públicos arrecadados pelos conselhos, os referidos devem observar normas relativas ao trato do dinheiro público. A essas informações, acrescentamos que em pesquisa ao Regimento Interno do Conselho Federal de Corretores de Imóveis - Cofeci, identificou-se que o referido Conselho é competente para autorizar aquisição, oneração e alienação de bens imóveis, tanto no âmbito do Cofeci, como no dos Conselhos Regionais. Como a licitação da qual participa é para aquisição de imóvel, urge questionar se houve a competente autorização para se adquirir este imóvel (Item 5) em licitação (do processo, não constam dos documentos juntados pelo Cofeci, nenhuma autorização para aquisição de imóvel em procedimento licitatório).

Ausente também estudo prévio sobre o imóvel que o Cofeci pretende adquirir. Há estudo prévio que comprove que este imóvel pretendido é o mais adequado e vantajoso a Administração Pública? As características deste imóvel com reformas obrigatórias estruturais a fazer atende às necessidades da entidade? Adquirir um imóvel SEM TER A MENOR NOÇÃO DO INVESTIMENTO QUE SE VAI FAZER PARA RECUPERÁ-LO ofende ao princípio da eficiência?

Os questionamentos do parágrafo anterior não são aleatórios. Eles são facilmente inferidos em simples leitura do Acórdão 2025/2010-TCU-2ª Câmara: (omissis)

Pelo explicitado, e ante as especificidades dos conselhos profissionais, avoca-se o Ministério Público de Contas do Distrito Federal para que se manifeste sobre os atos do Cofeci - que arrecada e gerencia recursos públicos de natureza parafiscal e que é obrigado a prestar contas ao TCU - em adquirir um imóvel SEM TER A MENOR NOÇÃO DO INVESTIMENTO QUE SE VAI FAZER PARA RECUPERÁ-LO, em clara afronta aos princípios da economicidade, moralidade e eficiência.

DOS PEDIDOS

Ante todas as relevantes informações prestadas, requer a Vossa Excelência:

- 1) a inclusão da empresa Eltecom Participações e Incorporações S/S. como parte nestes autos, por ser Interessada (detentora da proposta mais vantajosa para a Administração Pública) na compra do Item 5 do Edital em questão;*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

2) sejam desconsiderados os argumentos da Representação feita pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (posto que protelatórios e em nada beneficia a Administração Pública) e recebida esta manifestação como contestação/contrarrazões à citada representação; e, de igual forma, as receba como contestação/contrarrazões às informações prestadas pela Terracap;

3) que - **liminarmente** - determine à Terracap que suspenda/sobreste toda e qualquer decisão, seja no âmbito da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis (Copli) ou no âmbito da Diretoria de Comercialização, ou, ainda, na Diretoria Colegiada da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que tenha desclassificado a empresa Eltecom Participações e Incorporações S/S., até o efetivo julgamento de mérito deste processo;

4) que - **liminarmente** - determine à Terracap que providencie a suspensão/sobrestamento da classificação e de toda e qualquer decisão, seja da Comissão de Licitação de Imóveis (Copli), seja da Diretoria Comercial, seja da Diretoria Colegiada da Terracap, que determinou/declarou o Conselho Federal de Corretores (COFECI) como ganhador do Item 5 do Edital 2/2016 - Terracap-imóveis, ante as informações aqui prestadas, notadamente os ilegais/equivocados atos que concederam prazo indeterminado ao licitante COFECI para entrega de documentação complementar sem qualquer decisão formal das unidades aqui citadas;

5) que determine a Terracap a homologar o Item 5 do Edital nº 2/2016 para Eltecom Participações e Incorporações S/S. pelos seguintes e comprovados motivos: a) ter efetivado e comprovado depósito caução na conta da Terracap no prazo estabelecido em edital (29/3/2016); b) não ter tido culpa em relação ao fato bancário de o valor da caução só ter entrado na conta da Terracap em 30/6/2016 (como reconhece a própria instituição Caixa Econômica Federal); c) ter ofertado proposta R\$ 295.000,00 mais vantajosa para a Administração; d) documentalmente ter sido desclassificada UM MÊS DEPOIS DO CERTAME sem qualquer formalidade e sem direito a ampla defesa e contraditório; e) favorecimento ao licitante COFECI, segundo (e último) colocado em relação à concessão de prazos SEQUER PLEITEADOS para entrega de documentos; f) ausência de decisão para prorrogação de prazo de entrega de documentos, em relação ao licitante COFECI, seja da Copli, seja da Diretoria



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Comercial, seja da Diretoria Colegiada da Terracap, conforme obrigatoriamente ocorreu com outros licitantes (de outros itens), vide os itens “b” e “e” da Decisão nº 306/2016 da Diretoria Colegiada (em ato expresse e deliberado de beneficiamento ao licitante COFECI);

6) caso este Egrégio Tribunal não entenda pertinente o conjunto de informações comprovadas neste Manifesto, como alternativa, ante as ações que beneficiaram o licitante COFECI, seja declarada a nulidade do certame em relação ao Item 5, determinando que a Terracap providencie regras objetivas e NOS LIMITES LEGAIS, adotando-as em todas as circunstâncias, não sendo razoável, por exemplo, deliberar formalmente prorrogação de prazo para entrega de documentos a uns licitantes; e permitir, sem qualquer decisão sobre o tema, prazo por tempo INDETERMINADO a outro licitante para a mesma finalidade (fala-se da ilegal prorrogação de prazo para entrega de documentos que a Terracap permitiu ao COFECI, posto que sequer a prorrogação do prazo foi requerida);

7) solicita-se manifestação do Ministério Público de Contas sobre a participação e os atos do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), ante ao fato de o conselho profissional ser autarquia federal com funções delegadas pelo Estado, sendo seus recursos oriundos de impostos e, portanto, sujeitos ao controle dos organismos fiscalizadores de Estado, a exemplo do Tribunal de Contas da União, notadamente pelo fato de se adquirir um imóvel em que, além de ter que ofertar o major lance (e ofertou mais de 14 milhões), o item licitado necessita de INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO - que não se pode precisar quanto (estima-se mais de milhões) - PARA RECUPERÁ-LO (vide informações no processo que tratam da necessidade de providenciar reparos estruturais no item licitado), o que sugere Clara afronta aos princípios da economicidade, moralidade e eficiência;

8) no mérito, primordialmente, homologar o certame relativo ao Item 5 do Edital nº 2/2016, em favor da Requerente (Eltecom), pelos argumentos já explicitados, ou determinar a nulidade do certame em relação ao Item 5 (ante ao favorecimento injustificado ao Cofeci que não cobriu a proposta vencedora e ainda teve favorecimento em prorrogações de prazo para entrega de documentos sem deliberação do Diretor Comercial ou da Diretoria Colegiada), recolocando o imóvel inerente em outro edital de licitação. (grifos



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

originais)

COFECI

23. O Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI apresentou, escoimado no item III, “a”, da Decisão nº 5.715/2016, expediente de seguinte teor (peça 169):

(...)

1. (...) Em relação ao item 5 do certame, nos autos existem duas circunstâncias que lhe afetam, a saber: (i) primeiro, relativo à intervenção da empresa Eltecom Participações e Incorporações S/S, pela qual ataca a decisão da Comissão de Licitação que a desclassificou do certame ante a ausência de realização tempestiva da caução, bem como requer a adjudicação do objeto a seu favor; e, (ii) segundo, a própria medida cautelar obstando a homologação do resultado.

2. Pois bem, o COFECI julga que a concorrência foi regular e que sua suspensão, por outro lado, é altamente prejudicial ao interesse público. É que a pretensão deduzida pela empresa Eltecom S/S mostra-se frágil e insubsistente, por isso incapaz de comprometer o acerto da decisão proferida pela Comissão de Licitação que reputou a proposta do COFECI como a mais vantajosa. Além disso, os motivos que sustentam a cautelar parecem dissociados da realidade, desconsiderando que a proposta vencedora é de valor substancialmente superior à estimativa inicial e, ainda, desconsiderando que a demora pode agravar o estado de deterioração do imóvel.

3. Nesse contexto, o COFECI apresenta considerações que reputa pertinente à causa, em forma de contrarrazões e sem o intuito de esgotar os assuntos. A presente manifestação, necessário esclarecer, não consume o direito de manifestação assegurado ao COFECI quando lhe for deferido o ingresso no feito, desde já reservando expressamente tal prerrogativa.

I. A IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO FORMULADA PELA EMPRESA ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S/S. A COMISSÃO DE LICITAÇÃO AGIU CORRETAMENTE NA DESCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA.

(a) O atraso na realização da caução revela uma tentativa astuciosa da empresa Eltecon em fraudar a lisura do procedimento licitatório:

4. A empresa Eltecom S/S veio aos autos para dizer que o julgamento que a desclassificou do certame seria equivocado. Em síntese, ela argumenta que seria válida a



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

caução que prestou de forma extemporânea e intempestiva, bem como assevera que a Comissão de Licitação teria tolhido o seu direito ao contraditório. Com estes argumentos, ela requer a revisão do julgamento do certame, para que lhe seja dada a vitória.

5. Relembre-se que a desclassificação da Eltecom S/S deu-se porque ela não observou o prazo estabelecido para a realização da garantia da proposta, um dos requisitos indispensáveis de participação no certame. Na prática, o que houve foi que a licitante teria agendado o depósito caução no dia do prazo (29/03/2016), porém a transferência teria sido efetivada apenas no dia posterior (30/03/2016). A licitante Eltecom S/S reputa que teria havido erro da instituição bancária na operação.

*6. Ocorre, Excelência, que a ordem dos fatos indica que o atraso não decorre de qualquer erro, **mas sim de um conduta fraudulenta por parte da licitante**. Infelizmente, não é raro que empresas simulem a caução de proposta, formulando um simples agendamento, para que disponham de comprovante bancário que assegure, irregularmente, a participação. Porém, o agendamento é condicionado a uma confirmação futura, que o licitante apenas faz ao banco a depender de seu desempenho no certame. Se for vitorioso, o licitante confirma a operação e faz o depósito, porém, em sentido contrário, se sua proposta não for a melhor o licitante simplesmente cancela a operação.*

7. Falando diretamente, a Eltecom S/S simulou o agendamento de um depósito no dia do certame (29/03), assim obtendo um comprovante para anexar em sua proposta.

*8. A simulação ficou clara ao saber que **a empresa não dispunha de recursos para o depósito**, tanto que a empresa precisou valer-se de empréstimo para confirmar a caução. Após a abertura dos envelopes, ela percebeu que sua oferta era a maior e, então, tentou correr ao banco para efetivar a transferência. Porém, não conseguiu realizá-la no mesmo dia, pois não dispunha do numerário. Precisou, então, realizar um empréstimo na modalidade capital de giro, cujo valor foi disponibilizado apenas no dia seguinte (30/03).*

9. Agora, a Eltecom S/S tenta criar um fantasioso cenário, até mesmo atribuindo erros ao banco, para camuflar a sua conduta espúria, disfarçar o seu próprio erro. O ponto é que a licitante não apenas descumpriu exigência específica do edital, como agiu de forma a fraudar o requisito. E, pior, esbarrou em sua própria insuficiência econômica ao tentar efetivar o engodo de caução. É preciso descortinar o real



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

intento da licitante, para perceber que sua intervenção tem conteúdo ilícito, sua pretensão é de legitimar uma conduta fraudulenta.

10. Isso já seria motivo suficiente de recusa à pretensão deduzida pela empresa. Porém, há mais. Mesmo no mérito, os argumentos apresentados pela Eltecom S/S são inconsistentes e, portanto, incapazes de fragilizar a decisão da douta Comissão de licitação. Por efeito que o recurso não merece ser acolhido.

(b) A ausência de caução importa na incorrigível invalidade da proposta apresentada:

11. O edital da concorrência mostra-se absolutamente claro acerca da necessidade de caução prévia, como requisito anterior e indispensável à apresentação das propostas. O edital informa claramente da necessidade de "CAUÇÃO ATÉ O DIA 29/03/2016", bem como especifica que a desconformidade da proposta com a exigência de caução resultará na desclassificação do licitante. Veja que o item 16 do instrumento convocatório é peremptório:

*16. Para se habilitarem à participação nesta licitação os interessados deverão, **até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor estabelecido no Capítulo 1 deste Edital de Licitação**, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A - BRB, para a conta caução da TERRACAP - CNPJ n.º 00.359.877/0001-73 - Banco 070 - Agência 121 - Conta nº 900.102-0 - tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica - TED - ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta on line, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos. 16.1. A realização do pagamento da caução em desconformidade com as prescrições acima mencionadas implicará na desclassificação do licitante, nos termos do tópico 71.1 deste edital.*

12. Não há dúvidas que a caução deveria ser efetivada até a data da abertura do certame. Não precisaria ser um ou mais dias antes. Mas, também, não poderia ser um ou mais dias após. Sendo que no caso de atraso ou desconformidade, a cominação prescrita pelo edital é a de desclassificação da proposta. Nesse contexto, não se pode perder de vistas a dupla finalidade da garantia de proposta, cujo intuito é, por um lado, assegurar o comprometimento do licitante com sua oferta e, também, cercar a Administração de segurança quanto à futura contratação. Nota elementar é que a exigência relativa à garantia da proposta não representa



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

circunstância meramente formal. Ao contrário, sua falha compromete o âmago da proposta. A Eltecom S/S apresentou proposta sem a comprovação de lastro financeiro de viabilidade, o que, pode-se dizer, esvazia a certeza de sua futura realização. Sem a prévia garantia, não é possível afiançar a saúde financeira da adquirente, tornando a proposta aberta e indefinida.

13. *Nesse contexto, não se pode perder de vistas a dupla finalidade da garantia de proposta, cujo intuito é, por um lado, assegurar o comprometimento do licitante com sua oferta e, também, cercar a Administração de segurança quanto à futura contratação. Nota elementar é que a exigência relativa à garantia da proposta não representa circunstância meramente formal. Ao contrário, sua falha compromete o âmago da proposta. A Eltecom S/S apresentou proposta sem a comprovação de lastro financeiro de viabilidade, o que, pode-se dizer, esvazia a certeza de sua futura realização. Sem a prévia garantia, não é possível afiançar a saúde financeira da adquirente, tornando a proposta aberta e indefinida.*

14. *Sem embargos, sendo **a concorrência voltada à comercialização de bens imóveis, os requisitos relativos à saúde financeira da licitante revestem-se de especial relevância.** É que, ao fim, a comprovação da capacidade de adimplemento do licitante é o único requisito necessário a indicar que o contrato será satisfatoriamente executado. Tanto é assim que a Lei de Licitações e o próprio edital dispensam outras formalidades.*

15. *Conquanto se saiba que os processos administrativos são presididos pelo interesse público, todavia, não se pode esquecer que as contratações públicas são procedimentos formais. A observância dos elementos centrais do processo licitatório é a garantia, para a Administração e para os administrados, que a contratação dar-se-á em atenção aos princípios basilares da Administração Pública, sobretudo da igualdade dos particulares. E, claramente, a observância aos critérios de julgamento do edital é elemento central do processo licitatório.*

16. *As licitações são envolvidas em exigências, algumas de natureza formal e outras de conteúdo. O ponto central é distinguir a relevância da exigência em relação ao objeto específico do certame, assim compreendendo que, se por um lado algumas formalidades podem ser relevadas, noutro ângulo **há exigências indispensáveis e inflexíveis.** E, como dito, as questões relativas à certeza da proposta e à capacidade financeira do licitante são indispensáveis em relação à concorrência debatida nestes autos.*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

17. *Por efeito, a exigência enfeixada no edital tem como finalidade privilegiar a segurança de um contrato bem executado, ainda que isso resulte na exclusão de licitantes que não possuam capacidade suficiente. E assim o é pela própria natureza da licitação. É imanente ao processo licitatório a exclusão do sujeito ou oferta que não possua condições de atender integralmente as condições de participação. Isto porque:*

*A habilitação é a fase do processo de licitação pública em que a Administração averigua a capacidade e a idoneidade dos licitantes para firmarem contrato com ela. A Administração não deve contratar qualquer um, que não tenha a qualificação adequada. Ao contrário, ela deve verificar se aqueles que pretendem ser contratados reúnem ou não as condições para tanto. É importante frisar que na fase de habilitação a Administração cuida do licitante, da pessoa que pretende firmar contrato com ela. Logo, na fase de habilitação a Administração não cuida da proposta, mas do proponente. Nesse momento, a Administração não avalia o que lhe é oferecido, porém quem oferece, se quem oferece agrega ou não capacidade e idoneidade para cumprir o contrato. Outrossim, **não há licitante mais ou menos habilitado. Ou o licitante é considerado habilitado - capaz e idôneo para cumprir o contrato - ou não é.** O juízo sobre a habilitação é absoluto: habilitado ou inhabilitado. Não há licitante relativa ou parcialmente habilitado. Também não há qualquer tipo de gradação sobre a habilitação, ainda que, por exemplo, um dado licitante pareça mais capacitado que os demais. Todos que passam pela fase de habilitação ingressam na próxima fase, de julgamento das propostas, em absoluta igualdade.⁷*

18. *Certamente este é o caso presente. Não é adequado à Terracap contratar com empresa sem capacidade para cumprir os requisitos de qualificação econômico-financeira, notadamente quando tais exigências assumem singular importância para o interesse público. A Administração deve assegurar-se que os contratados não assumirão compromissos sem observância das formas necessárias, ou seja, que não executaram o contrato na base do improvisado. Em poucas palavras: um contrato administrativo não é lugar para amadorismo. Por efeito, admitir a proposta da Eltecom S/S que, reconhecidamente, descumpriu relevante exigência do edital, colocará em risco o sucesso da contratação.*

⁷ **Nota de rodapé original de nº 2.** NIEBUHR, Joel de Menezes. Licitação Pública e Contratos Administrativos. 2011, p. 254.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

19. Lado outro, não há nada mais basilar em licitação pública do que o princípio da vinculação ao edital, festejado em várias passagens da legislação e em uníssono pela doutrina e pela jurisprudência. Já é velho o adágio segundo o qual o edital é a lei interna da licitação. O edital é obrigatório, a Administração Pública deve cumpri-lo, obedecê-lo, não pode flexibilizá-lo ou colocá-lo de lado. Por corolário, se o edital exige o cumprimento de dada formalidade, a Administração Pública deve exigí-la e inabilitar ou desclassificar aqueles licitantes desidiosos que não a cumpre. Não há espaço para correções, novas oportunidades para arremedos e alterações de conteúdo ou qualquer outro procedimento complacente com licitantes desidiosos, sobretudo quando as exigências descumpridas produzem efeitos substanciais, como ocorre no caso em tela. São as lições de MARÇAL JUSTEN FILHO:

Sob um certo ângulo, o edital é o fundamento de validade dos atos praticados no curso da licitação, na acepção de que a desconformidade entre o edital e os atos praticados no curso da licitação se resolve pela invalidade destes últimos. Ao descumprir normas constantes do edital, a Administração Pública frustra a própria razão de ser da licitação. Viola os princípios norteadores da atividade administrativa, tais como a legalidade, a moralidade, a isonomia. [...]

Se na oportunidade da edição do ato convocatório, a Administração reputou relevante certa exigência, não pode voltar atrás posteriormente. Não se admite que, na ocasião do julgamento, seja alterada a natureza da exigência (e, portanto, do vício). Não pode ignorar uma exigência que fora veiculada como referida ao interesse perseguido pelo Estado. Assim, se o ato convocatório exigir planilhas, informações complexas, demonstrativos e outros, a sua ausência é causa de desclassificação. Se o ato convocatório impôs determinado requisito formal, há que se reputar a exigência relevante e fundamentada - mormente se inexistiu tempestiva impugnação pelos licitantes. Era do conhecimento de todos que a exigência deveria ser cumprida. Quem não o fez, deverá arcar com as consequências da sua omissão.⁸

(c) A falta de realização de caução válida de implicar na desclassificação da proposta, ante a necessidade de prevalência das regras e critérios previamente estabelecidos pelo edital:

20. Ao fim e ao cabo, a Eltecom S/S advoga contra o edital,

⁸ **Nota de rodapé original de nº 3.** JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. São Paulo: Dialética, 2010, pp.567 e 642



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

ela quer colocar de lado o item 16.1 do instrumento convocatório, cujo texto é claríssimo ao cominar a desclassificação em razão da ausência ou desconformidade da caução. Bem ao contrário, a exigência do edital não pode ser ignorada pela Comissão de licitação em tributo ao princípio da vinculação ao edital. O fato objetivo e incontestado é que a caução realizada intempestivamente pela Eltecom S/S não é idôneo sob o prisma do edital, posto que não lhe atende, por efeito do que ela realmente deve ser inabilitada. Neste sentido: (omissis)

21. Trazendo ao caso, vê-se como necessária a desclassificação da proposta ofertada pela empresa Eltecom S/S, porque até a data do certame ela não realizou a caução de sua proposta, deixando de cumprir exigência objetiva do edital. É que, insista-se: a desclassificação não é uma simples reprimenda, mas, além disso, é uma precaução, uma proteção aos próprios interesses da Administração. A exclusão da participante em razão do desacerto em sua proposta tem por objetivo evitar que a Administração Pública contrate empresas despreparadas a gerir algo tão importante como o interesse público subjacente a qualquer contrato administrativo.

22. E, frise-se, a própria empresa reconhece que não dispunha de recursos financeiros suficientes na data da licitação para a caução. Tanto é assim que ela confessa que precisou valer-se de empréstimo bancário, na modalidade capital de giro, para reunir numerário para a caução. Medida que, inclusive, lhe gerará encargos que irão empenhar, ainda mais, a sua liquidez e comprometer a própria viabilidade dos compromissos futuros.

23. A Eltecom S/S tenta imputar ao banco um erro que atrasou a transferência. Porém, a alegação não condiz com as informações prestadas pelo banco, que a própria empresa junta. **A empresa Eltecom S/S mente descaradamente!**

24. Os documentos desmentem a alegação da empresa. **As informações prestadas pelo banco deixam claro que a transferência não foi realizada porque a empresa não dispunha de recursos.** Ou seja, a falta de numerário foi o fator que atrasou a realização da caução, que apenas se deu após a efetivação de empréstimo na modalidade capital de giro. Assim, é importante notar que o banco atesta que a Eltecom S/S não possui a capacidade de suportar sequer 5% da proposta, permitindo afirmar que ela não terá condições de arcar com os 95% restantes do valor.

25. Além disso, a Eltecom S/S alega que teria direito a realizar a caução de forma intempestiva por isonomia, uma vez que o



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

COFECI teria se beneficiado de uma extensão de prazo. O argumento é pura distorção do edital e da realidade dos fatos.

26. O deferimento de prazo ao COFECI encontra amparo em disposição específica das regras da licitação, notadamente nos itens 36.1 e 36.2 do edital. O prazo foi concedido em relação à circunstâncias formais e de menor relevo de habilitação. Não houve benefício em relação à exigência de conteúdo e relevância. A medida foi previamente fundamentada e motivada. Tudo indicando que a deliberação da Comissão de Licitação foi regular e legítima, inteiramente amparada nas regras do edital.

27. Agora, diferente disso, o edital não prescreve nenhuma hipótese de postergação do prazo de realização da caução. A regularidade da garantia constitui elemento central de validação da proposta. Ademais, a Eltecom S/S não formalizou qualquer pedido prévio, não tendo apresentado nenhuma justificativa em tempo e modo oportunos. Enfim, são situações absolutamente distintas. Uma não pode servir de parâmetro à outra.

28. Enfim, a pretensão da Eltecom S/S é claramente incompatível com edital, porque tendente a desvirtuar, entortar a exigência explicitamente apresentada pelo item 16 para algo que lhe aproveite, tudo em detrimento dos interesses públicos. Mas a Administração Pública não pode curvar-se diante de pretensões desta natureza. Se o fizer, se admitir a habilitação da licitante desidiosa, provavelmente se dará um tratamento diferenciado a apenas um participante, convolvando o processo em verdadeira gincana para favorecer um único particular.

(d) A empresa Eltecon S/S busca um tratamento diferenciado e, em tudo, incompatível com os princípios da isonomia e moralidade:

29. Os argumentos deduzidos pela empresa Eltecon S/S coincidem num mesmo ponto, todos tentam criar uma situação diferenciada em seu favor. Dizendo de outra forma, a empresa alega situações fáticas distintas e, adiante, afirma que tais circunstâncias deveriam dar-lhe crédito, em detrimento das regras do edital. Ou seja, a empresa Eltecon S/S pretende ser agraciada com critérios diferenciados de avaliação em seu favor.

30. Todavia, qualquer processo licitatório deve ser guiado, primordialmente, pelo princípio da isonomia. O tratamento igualitário é requisito inflexível. Qualquer tentativa divergente representará indesejável quebra de isonomia. Neste sentido é a orientação do egrégio SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

O atentado à isonomia consiste em se tratar desigualmente situações iguais, ou em se tratar igualmente situações diferenciadas, de forma arbitrária, e não fundamentada.⁹

31. *Seria fastidioso discorrer acerca da absoluta prevalência do interesse público em licitações, donde erguem-se os essenciais vetores que devem orientar a competição, notadamente a necessidade de tratamento isonômico e de garantia de ampla competitividade com vistas à obtenção da oferta mais vantajosa. Não há, na doutrina e jurisprudência, quem discorde da afirmação de que a licitação “estribo-se na idéia de competição, a ser travada isonomicamente entre os que preencham os atributos e aptidões necessários ao bom cumprimento das obrigações que se propõem assumir”¹⁰.*

32. *Destarte, o que a Terracap fez em seu julgamento foi, tão somente, conceder tratamento isonômico a todos os licitantes, sem qualquer diferenciação injustificada. Por isso aqueles critérios não favoreceram a empresa Eltecon S/S.*

33. *É preciso ser categórico: **o descumprimento do edital por parte da licitante Eltecon S/S é fato incontroverso, ela própria reconhece sua desídia.** Nessa circunstância, a decorrência prescrito pelo edital seria a desclassificação da proposta. O instrumento convocatório é claro ao determinar que “A realização do pagamento da caução em desconformidade com as prescrições acima mencionadas implicará na desclassificação do licitante”. Não há margem para manobras ou substituições de propostas faltosas.*

34. *Por evidente, a pretensão de que seja aceita a caução realizada de forma intempestiva, em manifesta inobservância do prazo expressamente previsto, ofende diametralmente o princípio licitatório, conforme jurisprudência clássica do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA: (omissis)*

35. *Dito de outra forma, a intempestividade da caução apresentada pela licitante Eltecon S/S é motivo justo e justificável para sua desclassificação.*

36. *Insista-se: a Eltecom S/S pretende alterar o conteúdo do edital, de forma casuística e individualizada, para que certa exigência não seja aplicada apenas de si. Tal pretensão não faz sentido, tampouco se afaz ao regime jurídico das contratações públicas, que demanda o mais elevado respeito ao princípio da isonomia, traduzido na dispensa de*

⁹ **Nota de rodapé original de nº 5.** STF: RE 453.740. Plenário, Ministro Gilmar Mendes, Di em 24/08/2007.

¹⁰ **Nota de rodapé original de nº 6.** MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 17ª Ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 483.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

necessário tratamento equivalente a todos os envolvidos no processo. Ora, se os demais licitantes cumpriram rigorosamente ao edital, inclusive no que concerne à específica exigência do item 16 do instrumento, não há qualquer argumento que justifique a flexibilização do edital em favor de apenas um competidor, que foi exatamente o desidioso. Assim, as alegações da empresa são inteiramente baseadas em uma percepção distorcida do edital.

(e) A proposta apresentada pelo COFECI e, de fato, a mais vantajosa ao interesse público:

37. Cabe pontuar, ao final, que a proposta apresentada pelo COFECI é de fato a mais vantajosa às expectativas da Terracap, por contemplar todas as especificações exigidas pelo edital, de forma clara e comprovada. A propósito, parece importante lembrar as ponderações de MARÇAL JUSTEN FILHO sobre a vantajosidade em licitações públicas:

A vantagem não se relaciona apenas e exclusivamente com a questão financeira. O Estado necessita receber prestações satisfatórias, de qualidade adequada. De nada serviria ao Estado pagar valor irrisório para receber objeto imprestável. Muitas vezes a vantagem técnica apresenta relevância tamanha que o Estado tem de deixar a preocupação financeira em segundo plano. Por isso, os critérios de julgamento das licitações obedecem, basicamente, a critérios de valor econômico e de qualidade técnica.¹¹

38. O ponto é que, as alegações apresentadas pelas Eltecom S/S não encontram amparo jurídico. A pretensão veiculada é simples insatisfação com o insucesso de sua tentativa de burlar a obrigação de caução de proposta. Mas seu insucesso não gera qualquer fundamento para a revisão da decisão administrativa. Sobre o tema:

O simples descontentamento não gera motivo legal. É comum e compreensível, aliás que o licitante vencido na disputa se mostre irrequieto com a oferta de seu concorrente. Mas isso, por si só, não é o bastante para se constituir no falado motivo jurídico. Por isso é que o recurso meramente protelatório ou procrastinatório deve ser, de pronto, rechaçado pela Administração Pública. O mesmo destino terá o recurso fundado no simples descontentamento. Não é incomum que a alegação simples manifestada pelo licitante encontre

¹¹ **Nota de rodapé original de nº 8. JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. São Paulo: Dialética, 2012, p. 66.**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*resposta nos próprios autos do procedimento.*¹²

39. A todas as luzes, não há razão para censurar a decisão da Comissão de Licitação que excluiu do certame a proposta ofertada pela Eltecom S/S, porque desacompanhada de caução válida. A decisão está apoiada em critério prévia e objetivamente definido pelo item 16.1 do edital, bem como serviu de instrumento de moralidade administrativa evitando práticas fraudulentas.

II. PEDIDO DE REVISÃO DA MEDIDA CAUTELAR DEFERIDA. O RISCO DE LESÃO INVERSO OCASIONADO PELA SUSPENSÃO DO CERTAME.

40. A conclusão do processo licitatório está obstada pela medida cautelar deferida por Vossa Excelência, pela qual determina à Terracap abster-se de homologar o item 5 do certame.

41. Cumpre lembrar que, após a oitiva dos interessados, a unidade instrutiva desta Corte de Contas apresentou a informação nº 131/2016-1ªDACOMP, na qual manifestou-se pela cassação da medida cautelar. O convencimento do setor técnico decorreu da constatação de que as supostas irregularidades na descrição do item 5 do edital não geraram qualquer prejuízo à ampla competição, nem a formulação das propostas. A manifestação da unidade mostrou-se bastante sensível ao estado atual das coisas.

42. Porém, o Ministério Público junto ao Tribunal de Contas apresentou opinião divergente, conforme parecer nº 779/2016-ML. A divergência foi pontual, centrada na irregularidade quanto à formação do valor de referência do imóvel. A douta Procuradoria de Justiça entendeu que o valor estimado seria baixo e, portanto, lesivo ao interesse público de obtenção do maior lance. Levado a julgamento, prevaleceu a opinião do Parquet de Contas, conforme Decisão nº 4904/2016.

43. Ocorre, Excelência, que o valor de referência é um debate estéril e inócuo no atual estado das coisas. É que a licitação aconteceu, houve interessados e diversas propostas válidas. E a proposta declarada vencedora, no valor de R\$ 14.315.000,00 (quatorze milhões, trezentos e quinze mil reais), apresentada pelo COFECI, superou em mais de um milhão e trezentos mil reais o valor estimado pelo edital. Logo, a discussão sobre o valor de referência não tem qualquer utilidade prática, pois o que se tem em mira hoje é o valor

¹² **Nota de rodapé original de nº 9.** SANTANA, Jair Eduardo. Pregão presencial e eletrônico: manual de implantação, operacionalização e controle. Belo Horizonte. Editora Fórum, 2006, p. 183.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

declarado vencedor para o item.

44. Falando diretamente ao ponto: pouco ou nada importa atualmente se houve alguma sorte de falha na estimativa do edital, já que a mesma em nada interferiu na elaboração das propostas. O importante, agora, é o preço declarado vencedor. E quanto a este não há dúvidas que reflete o valor comercial e de mercado do imóvel, até porque contempla valor substancialmente superior àquela estimativa inicial.

45. O ponto é que o motivo no qual se sustenta a cautelar é, atualmente, irrelevante para o deslinde do caso. Por bom senso, não faz qualquer sentido manter o obstáculo à conclusão do certame em razão de uma discussão que hoje é desimportante para a causa.

46. Além disso, a Decisão nº 4904/2016 afirma que não haveria urgência na conclusão do certame. Segundo a decisão, os problemas nas edificações derivam de desídia em sua manutenção por mais de 15 anos, de modo que não parece razoável usar o fruto da desídia como indicativo de pressa para a confirmação da venda.

47. Ocorre que, na verdade, a circunstância deve sopesar o valor do imóvel. O estado de deterioração da estrutura é parâmetro relevante na precificação. É óbvio que a piora no estado de conservação do imóvel refletirá na diminuição de seu preço, notadamente porque demandará maiores investimentos de recuperação.

48. O imóvel em tela possui uma séria de problemas construtivos, gerados pelo longo período sem regular manutenção. Há infiltrações e vazamentos que começam a tomar proporções alarmantes, causando risco de comprometimento de lajes e estruturas de contenção. Vigas e pilares apresentam processo de desagregação do concreto, expondo as armaduras de estruturação e comprometendo a estabilidade estrutural do prédio. Além de uma séria de outras patologias identificadas nos relatórios da Terracap e nas vistorias realizadas pelos licitantes.

49. O ponto é que o tempo apenas agrava o estado de deterioração do imóvel. As patologias apenas aumentam com o tempo, comprometendo a própria valorização do imóvel. Hoje o imóvel reflete o preço para ele ofertado, mas esta afirmação não será mais verdade dentro de algum tempo. A piora das patologias estruturais servirá apenas para depreciar o imóvel, de modo que ele não mais refletirá o valor que lhe foi ofertado. O imóvel valerá menos em curto período.

50. Essa forma de depreciação, gerada pela piora nas condições do imóvel, revela um risco atrelado ao tempo,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

extremamente prejudicial ao interesse público. O retardamento na contratação postergaria medidas substanciais de recuperação do imóvel, permitindo o agravamento das patologias existente e a depreciação do bem. Seu valor precisaria ser reavaliado, certamente para menor, e a receita estimada seria ainda menos proveitosa.

51. Além disso, todos os benefícios que se pretende granjear com a restauração e reativação do estacionamento se perderiam no tempo. Dizendo de outra forma, o interesse público inerente à ordenação e desenvolvimento urbano do Distrito Federal seria relegado, indesejavelmente, a um segundo ou terceiro plano.

52. É o que se chama de risco de lesão inversa, quando a aparente proteção a um determinado interesse causa, na verdade, lesão a valores jurídicos tutelados pelo ordenamento. Sobre o tema, confirma-se orientação jurisprudencial: (omissis)

53. A medida cautelar pode aparentar ser inofensiva, pois apenas suspende a contratação. Contudo, se por um lado evita pretensas lesões aos interesses dos particulares autores das representações, em via reflexa prontamente causa gravíssimos danos ao interesse público envolvido na contratação. Dizendo de outra forma, o obstáculo à contratação, por mais pacato que aparente, representa verdadeiros prejuízos e inseguranças à Terracap, ao COFECI e à sociedade em geral.

54. A manutenção da cautelar é motivo de perdas imensuráveis ao interesse público. Perde a Terracap pela frustração de sua licitação. Perde o Distrito Federal pela depreciação de seu patrimônio. Perdem os cofres do Governo pelo recurso que lhes seria injetado com as vendas. Perde o COFECI pela impossibilidade do investimento almejado. Perdem os cidadãos pela postergação das medidas de restauração e revitalização de utilidade situada no coração de Brasília. Todos perdem, ninguém ganha.

55. Desta forma, diante dos esclarecimentos apresentados, é certo que a suspensão do procedimento tem impacto negativo e lesivo ao interesse público.

III. REQUERIMENTOS

56. Em face do exposto e confiante na austeridade de Vossa Excelência, requer-se o indeferimento da medida cautelar pleiteada pela empresa ELTECON PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S/S (e-doc 352D9AA5-c), assim também o indeferimento da própria representação por ela postulada, uma vez que sua pretensão é a de camuflar conduta



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

fraudulenta e anti-isonômica.

57. Requer, ainda, seja deferida a intervenção do COFECI no feito, franqueando o direito de resposta e manifestação à representação, tudo na forma do regimento interno desta Corte de Contas.

58. Por fim, diante das particularidades do caso, requer-se também sejam revisitados os termos da cautelar deferida, especialmente sobre a persistência ou não dos motivos que determinaram a suspensão do processo licitatório e, conseqüentemente, sua revogação.

TERRACAP

24. A TERRACAP se manifestou inicialmente por meio dos Ofícios nº 402/2016 – PRESI e nº 409/2016 - PRESI (respectivamente peças 53 e 54) e recentemente por meio do Ofício nº 832/2016 – PRESI (peça 171).

25. Realizamos aqui o recorte das informações concernentes ao item 5 editalício que interessam a essa fase.

Ofício nº 402/2016 – PRESI

26. Por meio do Ofício nº 402/2016 – PRESI (peça 53), de 31/05/2016, a Agência de Desenvolvimento enviou as informações prestadas pela Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM, via Controle Interno – COINT (fls. 2/3, peça 53), mediante o Despacho nº 0644, de 19/05/2016, da DICOM (fls. 43/45, peça 53), que encaminhou as manifestações das áreas técnicas, consubstanciadas nos Despachos nº 0180, de 12/05/2016, da Gerência de Comercialização – GECOM (fls. 4/35, peça 53), e nº 0029, de 18/05/2016, da Gerência de Pesquisa e Avaliação - GEPEA (fls. 36/40 e anexos de fls. 41/42, peça 53).

27. Interessam-nos os seguintes trechos dos referidos expedientes:

Despacho nº 0644/2016 – DICOM

(...)

Assim, considerando o atendimento à inicial encaminhamos os Despachos nº 0180/2016 - GECOM e nº 0029/2016-GEPEA, que tratam de manifestações das áreas técnicas da Empresa para o oferecimento de resposta àquele I. Tribunal.

(...)

Amparando a deliberação da Diretoria Colegiada, que determinou a suspensão do Projeto de Estruturação de parceria para os lotes da Terracap no CONIC, conforme Ata da 3500ª reunião ordinária da DIRET, foram prestados



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

esclarecimentos adicionais pelas áreas técnicas GEPEA e GECOM. Nesse contexto, impende-se ainda destacar que a alienação dos imóveis descritos por T2, T3 e T4 foi realizada em observância aos ditames legais e em consonância a conveniência administrativa e comercial desta Empresa Pública.

Cumpre salientarmos, que a decisão pela alienação dos imóveis é especialmente justificada diante da premente necessidade de realização de obras de grande vulto e alta complexidade técnica, visando o reforço estrutural, a fim de que se evite o risco de desabamento da(s) edificação(ões), devido ao mau estado de conservação das mesmas, além do seu caráter emergencial, demonstrados pelos registros fotográficos anexos; como, ainda, da necessidade de se preservar a integridade física da população que ali transita diariamente, frente a avaliação da imputação(divisão) de responsabilidade civil e penal em caso de potencial sinistro; bem como, da restrição econômico-financeira pela qual vem passando a Empresa, em razão da notória crise econômica que assola o país.

- Da ponderação entre a necessidade de obras de vulto, do risco de desabamento e da restrição orçamentária:

Denota-se do Relatório de Auditoria nº 23/2015 AUDIT, encaminhado pela Prefeitura, a precariedade das instalações, comprovada por inúmeros laudos técnicos, que diagnosticaram o comprometimento das estruturas físicas que colocam em risco a segurança dos usuários do Setor.

Essa situação, e a Notificação nº 1081/2014 da Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal, Subsecretaria de Proteção e Defesa Civil, levaram a Terracap a providenciar a contratação emergencial de empresas especializadas com o objetivo de estabilizar a estrutura física dos lotes T2, T3 e T4, sendo para tanto necessária a contratação de empresas capacitadas para: elaboração de definição de dimensionamento do escoramento e embasamento técnico para a contratação de projeto da reforma estrutural dos imóveis, locadora dos escoramentos metálicos, transporte e montagem para reforço das estruturas.

Esses contratos foram firmados com a Empresa Mills Estruturas e Serviços de Engenharia S/A. e com a Empresa Dinamiza Consultoria e Engenharia LTDA., consoante se comprova pelos documentos anexos, que impactaram o orçamento desta Terracap com despesas no montante de R\$ 302.664,27 (trezentos e dois mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Ressalte-se que em razão da decisão do eg. Tribunal de Contas do Distrito Federal, determinando a suspensão da homologação da licitação, está em andamento nesta Empresa processo para prorrogação do contrato de escoramento das estruturas, representando um crescente dispêndio para esta Empresa.

Depreende-se ainda do Relatório de Auditoria o dispêndio que a Terracap teve com a segurança privada nos imóveis nos períodos de 2008 a 2014, totalizando uma despesa de R\$ 1.389.500,79 (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos reais e setenta e nove centavos) e com energia elétrica.

Nesse sentido, e ainda diante da necessidade de reforço estrutural urgente e reforma geral dos imóveis, que dispenderá um valor ainda não orçado, mas com estimativas preliminares na casa dos milhões, a solução que se mostrou, administrativa e comercialmente, mais conveniente para a Empresa e para atender a demanda da comunidade foi a alienação dos bens.

A Gepea, em despacho nº 30/2016 GEPEA, ao prestar esclarecimentos acerca da avaliação de mercado realizada para os imóveis em consonância às normas técnicas e recomendações da NBR 146583 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens, deixa transparente a vantajosidade da alienação para a administração pública.

Na mesma esteira, não se verifica nenhuma mácula no procedimento licitatório, que respeitou todos os princípios constitucionais de legalidade, publicidade, vinculação ao instrumento convocatório e demais princípios correlatos.

Ante o exposto, encaminhamos os esclarecimentos acima e ainda as manifestações da GEPEA e GECOM para fundamentar a resposta a ser ofertada a eg. Corte de Contas, pugnado ainda pela interposição de recurso junto ao TCDF para cassar a decisão que sustou a homologação do item 05, do Edital nº 02/2016 e o indeferimento da Representação ofertada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversão Sul, com seu consequente arquivamento.

Despacho nº 0180/2016 – GECOM

(...)

2. Lotes T-2, T-3 e T-4, Setor de Diversões Sul - Brasília/DF (item 05 do Edital 02/2016-Imóveis)

Quanto aos imóveis denominados Lotes T-2, T-3 e T-4, Setor de Diversões Sul - Brasília/DF, objeto do item 05 da



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

concorrência pública para venda de imóveis relativa ao Edital 02/2016-Imóveis, esta Gerência de Comercialização tem a informar que estes estão ocupados por um restaurante e pela Secretaria de Estado XXXXX, são destinados a “TEATRO, CINEMA, BOLICHE, RESTAURANTE, ETC...”, foram avaliados, juntamente com as benfeitorias erigidas sobre eles, em R\$ 12.990.000,00 (doze milhões e novecentos e noventa mil reais).

(omissis)

Ocorre que os imóveis em comento são de propriedade desta Companhia Imobiliária e estão em condições de disponibilidade, por esta razão eles foram incluídos no Edital 02/2016.6-Imóveis, cujo certame ocorreu no dia 29/03/2016, e para os quais (item 05) houve duas propostas.

(omissis)

Assim, e considerando que o futuro adquirente dos imóveis passará a ser o responsável pela manutenção e reformas da edificação erigida sob estes, cujo valor de avaliação contemplou tais benfeitorias, esta Gerência de Comercialização entende ser vantajosa a comercialização dos imóveis por meio do multicitado certame.

Ademais, rende ensejo mencionar que a TERRACAP deixa claro em seus editais aquilo que se requer e que presume acerca das precauções que envolvem os negócios imobiliários, asseverando aos eventuais interessados que estes devem revestir-se da devida cautela antes de ingressar num procedimento licitatório dessa natureza. Tal disposição é visualizada no tópico 5 do edital em referenda, cuja transcrição, igualmente, se apõe abaixo:

(omissis)

Como visto, ao disponibilizar seus imóveis, a TERRACAP deixa aberto aos licitantes a possibilidade de visita para avaliação daquilo que se pretende efetivamente adquirir, bem como outros informes necessários à sua formação de opinião acerca do negócio, sendo de responsabilidade do interessado, somente a ele inerente, a mensuração acerca do interesse no bem a que pretende concorrer, não havendo como esta Empresa imiscuir-se nessa seara.

Quanto à alegação de que a administração não pode transferir a terceiros responsabilidade que é sua, qual seja, a responsabilidade pela manutenção das estruturas dos seus imóveis, esta Gerência conserva mentalidade diversa da apresentada pela requerente, pois a intenção precípua em se comercializar imóveis com essas características, na condição



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

em que se encontram, revela a intenção em solucionar, de maneira mais rápida e não onerosa, os problema de conservação e estruturais constados, de modo a transferir essa incumbência a terceiros porventura interessados, retirando tais incumbências da Administração Pública.

*Ressalte-se que, como medida coercitiva, a Terracap impõe às suas escrituras obrigação de construir. O prazo entregue para o cumprimento de tal obrigação, em geral, é de 72 meses, prazo este usualmente empregado nas escrituras formalizadas por esta Empresa. Prazo que o futuro adquirente do imóvel deverá observar para regularizar a **construção erigida sobre as imóveis.***

Por fim, merece ser trazido à baila, ainda, que pelas características da área sub análise, tais como destinação, localização, dimensão e a edificação erigida, a qual demanda cuidados de vultoso valor a ser expendido por quem adquirir a área (desonerando esta r. Empresa Pública de tal obrigação), esta Gerência de Comercialização entende que o imóvel possui liquidez e valor significativos para comercialização, por está razão ele faz parte do planejamento de comercialização para o presente exercício, sendo importante a manutenção da venda objeto do Edital 02/2016-Imóveis. (grifos originais)

Despacho nº 0029/2016 – GEPEA

Em resposta ao item 6, do relatório de Sua Excelência Conselheiro José Roberto Paiva Martins, membro do Egrégio Tribunal de Contas do Distrito Federal, especificamente em relação à representação consignada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul, temos a relatar o que segue.

Primeiramente, cumpre-nos informar que a Terracap adota em suas avaliações as recomendações da NBR 14653-Norma Brasileira de Avaliação de Bens, e busca o justo valor de mercado de seus imóveis (terrenos e benfeitorias), observando as diretrizes técnicas e legais vigentes.

O referido instrumento normativo define justo valor de mercado como sendo:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”. (Grifo nosso).

Impende esclarecer que, na determinação técnica do valor consubstanciado para os imóveis denominados: SDS LOTES T-2, T-3 e T-4/BRASÍLIA/DF foram observadas as



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

recomendações técnicas vigentes, utilizando para os terrenos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, recorrendo-se à técnica inferencial estatística (Regressão Linear Múltipla) e para as benfeitorias neles erigidas, adotou-se o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, tomando como referência o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE-DF), fornecido pela revista Construção e Mercado da Editora PINI, edição nº 173, data-base Outubro/2015, e composições do SINAPI-DF (CEF), data-base Novembro/2015, adicionando ou subtraindo a estes custos itens inerentes a: o padrão de acabamento, a tipologia, entre outros, condizentes com as benfeitorias em análise. Ressaltando ainda, a incidência da depreciação física pelo Critério Ross-Heidecke.

Com relação à metragem, a reclamante alega que a área que consta no Edital 02/2016, realizado em 29/5/2016, difere daquela efetivamente construída nos terrenos. A este respeito, cumpre-nos destacar que a área informada no mencionado certame se refere apenas à soma área dos lotes, sendo que as benfeitorias foram avaliadas individualmente e criteriosamente com as metragens reais existentes no local, conforme descrito abaixo:

Lotes T-2 e T-4: Trata-se de um imóvel em concreto armado aparente e alvenarias de tijolos cerâmicos, localizado no Conjunto Arquitetônico localizado no Setor de Diversões Sul - SDS, edificado nos lotes T-2 e T-4, lembrados, composto de:

a) 2º Subsolo(*), (sobre o lote T-4) destinado a guarda de veículos, contendo 42 (quarenta e duas) vagas de 12,50 m² cada, circulação de veículos e rampa de acesso ao 1º Subsolo, com estrutura em concreto armado aparente e piso também de concreto com regularização em cimentado áspero;

b) 1º Subsolo(*), (sobre os lotes T-2 e T-4) também destinado à guarda de veículos, contendo 53 (cinquenta e três) vagas de 12,50 m² cada, rampas de entrada e saída e de acesso ao 2º Subsolo, estrutura de concreto armado aparente e piso também de concreto com regularização em cimentado áspero;

c) Pavimento Térreo (sobre o lote T-4), semirebaixado, em concreto armado aparente, composto por duas salas grandes, três menores, dois banheiros, dois depósitos, uma copa, escada de acesso ao nível do pátio externo e ao Pavimento Superior. Possui pavimentação em mármore cinza, reboco paulista com pintura PVA látex nas paredes internas e azulejos ate metade da parede nos sanitários,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

esquadrias de ferro c/ vidros lisos e portas internas convencionais em madeira, ambas pintadas em esmalte sintético e louças, metais e acessórios na linha popular; **Estrutura de cobertura** (sobre o lote T-2) em concreto armado aparente e escada de acesso ao 1º Subsolo (interditada) e pátio descoberto com escadaria formando uma praça no encontro com o lote T-4;

d) Pavimento Superior (sobre o lote T-4), em concreto armado aparente, composto por uma área de recepção, duas salas administrativas, um conjunto de sanitários masculino e feminino, e escada de acesso ao Pavimento Térreo. Possui pavimentação em cerâmica em geral, e nas paredes dos sanitários até meia altura, esquadrias de alumínio e portas internas convencionais de madeira, louças, metais e acessórios na linha popular.

Área de construção real total: 5.919,19 m².

Área equivalente de construção: 3.821,17 m².

Lote T-3: LANCHONETE/RESTAURANTE

a) Subsolo(*) Construção com fundações profundas de tubulões a céu aberto, com estrutura em concreto aparente e alvenarias de 1/2 vez de tijolos cerâmicos, contendo: duas cozinhas, sendo uma delas o almoxarifado projetado, conjunto de vestiários/sanitários funcionais masculino/feminino, conjunto de sanitários coletivos para público masculino/feminino, depósito, montacarga, lixeira, cômodo da CEB e escada de acesso ao pavimento térreo.

Na área externa à edificada e nos limites do lote, possui 34 (trinta e quatro) vagas de garagem, sendo que 06 (seis) delas estão obstruídas pelo depósito irregular (**) supracitado. Estas vagas livres são servidas por uma área de circulação e manobra, formando dois corredores paralelos.

b) Pavimento Térreo Edificação toda executada em concreto estrutural aparente, com cobertura em laje impermeabilizada também aparente e de forma circular, com coifa central de ventilação/exaustão, alvenarias de ½ vez de tijolos cerâmicos, contendo: salão de consumação circular, balcão circular em concreto armado, com suporte para pé metálico e 32 (trinta e dois) bancos de madeira em estrutura metálica, cozinha com churrasqueira, montacarga, escada de acesso ao subsolo.

Área de construção: 1.035,67 m².

Soma das áreas totais T2/T4 e T3 equivale a: 5.919,19+ 1.035,67 = 6.954,86 m²



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Diante do exposto, conclui-se que não há minoração da área objeto de avaliação pela Terracap, como assevera a Prefeitura dos Condomínios no SDS, em sua representação a Colenda Corte de Contas. É bom ainda destacar que, adotamos na obtenção do custo de reprodução das benfeitorias o conceito de equivalência de área, consoante NBR 12.721/2006- Avaliação de Custos Unitários de Construção.

É imperioso destacar que esses bens foram ofertados em certame licitatório nesta Empresa Pública no Edital nº. 11/2013, realizado em 03/12/2013, no valor mínimo correspondente a R\$ 16.157.300,00, todavia eles não foram arrematados, não despertaram nenhum interesse no mercado imobiliário. É bom enfatizar, que naquele ano (2013), o mercado imobiliário estava aquecido, com expressiva liquidez para imóveis em geral, fato inexistente na atual realidade, em que o mercado imobiliário se apresenta em forte retração.

Assim, estes imóveis foram submetidos novamente a esta gerência de avaliação, a equipe técnica responsável realizou nova análise à luz de dois aspectos fundamentais, a saber:

- O atual cenário econômico com a elevada inflação e com a forte recessão econômica, por conseguinte fortes impactos no mercado imobiliário, levando muitas incorporadoras e construtoras a redução drásticas em seus lançamentos, enfrentando sérias dificuldades financeiras. Tudo isso, reflete nos preços praticados, e não poderia ser diferente com esta imobiliária pública;*
- Por outro lado, de 2013 até agora, em virtude da falta de manutenção, a edificação teve seus problemas estruturais agravados, atualmente, inclusive com elevada criticidade, decorrente de contínuas infiltrações, com incontestável impacto na depreciação física do conjunto, e consequentemente, na atual avaliação das benfeitorias. É bom lembrar que sua recuperação demandará altos investimentos, inclusive já com desembolsos desta Empresa Pública com escoramentos em virtude do grau de comprometimento de alguns elementos estruturais.*

Nesse diapasão, entende-se por depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim em que foi destinada. A depreciação física ocorre em função de causas intrínsecas ao imóvel, como a idade e o desgaste físico sofrido ao longo do tempo.

No caso em tela, a fim de corroborar com as informações apresentadas nesse relatório, recuperamos algumas fotos do



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

subsolo das edificações T-2, T-3 e T-4 que demonstram as infiltrações com o comprometimento de pilares, vigas e lajes com degradação de cobrimento das armaduras e corrosão com perda de seção de aço. (relatório fotográfico anexo).

Cumpre-nos ainda informar, que tais fatos motivaram a notificação e consequente interdição dos subsolos, conforme Termo de Notificação nº 1081/2014 e Termo de Interdição nº 361/2014.

Em razão da interdição e de possíveis riscos, a Terracap contratou empresa especializada para a elaboração de um Laudo Técnico Circunstanciado Qualitativo Estrutural que contemple um mapeamento de intervenção emergencial de escoramentos da área interditada.

Ainda, conforme exposto acima, a TERRACAP também contratou, de forma emergencial, escoramentos metálicos, que estão instalados, garantindo assim a estabilidade da edificação até que sejam feitos os reparos necessários, no valor total de R\$ 209.835,28 (Contrato nº 09/2015 e Termo Aditivo nº 01/2015, cuja vigência encerrar-se-á em 13/05/2016).

Ademais, destaca-se que obras de recuperação estrutural se situam entre as mais dispendiosas, devido à complexidade executiva, a utilização de materiais especiais de elevado custo e a extensão da área a trabalhar (a área aproximada dos subsolos onde estão com as estruturas danificadas é de 8.195 m²). As de impermeabilização também serão de grande vulto e de elevado custo, já que deverão abranger toda a área livre (passeio) externa aos subsolos.

Assim, observa-se que o valor mínimo proposto pela equipe técnica está condizente com a atual realidade daqueles imóveis, e foi plenamente corroborado pelo mercado imobiliário, visto que no Edital 02/2016 eles obtiveram duas propostas, sendo que a vencedora alcançou um montante correspondente a R\$14.610.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e dez mil reais), cujo ágio de aproximadamente 12,5 % encontra-se totalmente compatível com a elasticidade média obtida em outros certames, e com atual cenário do mercado imobiliário.

Por fim, ao contrário da alegação da parte, acerca da TERRACAP não mencionar a real situação daqueles bens, é importante mencionar que a Empresa notifica em seus editais, especificamente, no Capítulo II, item 08, o seguinte:

“O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) elou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

benfeitoria(s) e/ou acessões feito(a)s por terceiros, devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s)...” (grifo nosso). (...) (grifos originais)

Ofício nº 409/2016 – PRESI

28. Por meio do Ofício nº 409/2016 – PRESI (peça 54), de 02/06/2016, a TERRACAP remeteu as informações prestadas pela Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR (Despacho nº 0587, de 31/05/2016 – fls. 26/27, peça 54), via COINT (Despacho nº 0436, de 01/06/2016 – fls. 2/3, peça 54), mediante a qual se encaminhou as manifestações técnicas da GECOM (Despacho nº 0124, de 06/04/2016 – fls. 4/18, peça 54) e da GEPEA (Despacho nº 0014, de 12/04/2016 - fls. 19/23, peça 54).

29. Ocorre que o Despacho nº 0124/2016 – GECOM, apesar de tratar do item editalício em tela, guarda perfeita identidade com o já reproduzido Despacho nº 0180/2016 – GECOM; de igual maneira se dá com o Despacho nº 0014/2016 – GEPEA, de idêntico teor do Despacho nº 0029/2016 – GEPEA também transcrito. De outra banda, observamos no Despacho nº 0587/2016-ACJUR tão somente a síntese do que se apresentou nas manifestações técnicas referendadas. Sendo assim, dispensamos a reprodução.

Ofício nº 832/2016 – PRESI

30. Por meio do Ofício nº 832/2016 – PRESI (peça 171), de 06/12/2016, a Agência encaminhou as informações prestadas pelas diversas áreas técnicas que elenca: Memorando nº 092/2016 – GECOM e Despachos nº 0279/2016 - GECOM, nº 1261/2016 - DICOM, nº 1302/2016 - DICOM, nº 0442/2016 - GEPEA, nº 1327/2016 - ACJUR, nº 0204/2016 - DEHAB, nº 1367/2016 - ACJUR e nº 0045/2016 - COPLI.

31. A maioria das manifestações carreadas nesta fase guarda identidade com as demais já apresentadas e reproduzidas em excerto quanto ao tópico em apreço¹³, razão pela qual evitamos nova reprodução. Destacamos tão somente o teor do Despacho nº 045 (fls. 243/250, peça 171), de 01/11/2016, em que tratou da Representação da ELTECOM:

Despacho nº 045/2016 – COPLI

(...)

Em suma, trata-se de representação manejada pela empresa ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S.S. no qual se insurge contra situação relacionada a sua

¹³ Despacho nº 0279/2016 - GECOM, similar ao Despacho nº 0180/2016 – GECOM já reproduzido.
Despacho nº 0442/2016 – GEPEA, similar ao Despacho nº 0029/2016 – GEPEA.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

participação na licitação levada a efeito pelo Edital 02/201 6- Imóveis para o item de nº 05.

O tema em questão fora abordado pela Comissão quando da elaboração do seu Relatório nº 008/2016-COPLI/DICOM, cuja cópia já se encontra juntada a esse expediente. Todavia, apenas como medida didática, faz-se necessária a transcrição do trecho em que pontualmente há a abordagem do assunto:

9. A licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS apresentou a proposta compra nº 109853 - ITEM 05, sendo esta validada no momento da realização do certame, uma vez que revestida de todos os critérios formais de preenchimento e participação, inclusive contendo o comprovante de pagamento de caução, conforme preceitua a norma editalícia. Apenas a título elucidativo, o motivo pelo qual se exige que os comprovantes de caução sejam anexados à proposta de compra encontra suporte no fato de que, no momento do evento licitatório, é o único meio capaz de se atestar, minimamente, que o licitante tenha realizado o pagamento da caução e dado a isso, como corolário, esteja habilitado a participar do certame, conforme prescrição contida no Art. 18 da lei 8.666/93, verbis:

Art. 18. Na Concorrência para a venda de bens imóveis, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação”

9.1. Assim, com relação à conferência do valor pago a título de caução para a efetiva habilitação das propostas, tem-se que esta também é realizada em momento posterior, quando a TERRACAP promove a conciliação bancária, que se trata da conferência entre os valores apresentados nos comprovantes de pagamento de caução juntados às propostas com aqueles que efetivamente foram creditados na conta caução desta Empresa. Não havendo a confirmação de que o depósito fora realizado até a data limite acentuada no edital de licitação, opera-se a desclassificação da proposta e, conseqüentemente, do licitante.

9.2. Passando-se à análise pontual do caso, tem-se que a licitante não proveu com regularidade o depósito da caução até a data limite indicada no edital de licitação, a saber, dia 29/03/2016. O Núcleo de Gestão



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Financeira - NUGEF, após realizar a conferência da conciliação bancária na conta caução desta Empresa, encaminhou o Memorando nº 088/2016-NUGEF, (fls. 707), a esta Comissão de Licitação, informando que a caução efetuada pela licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS, pré-classificado para o item 05 do Edital, foi creditada somente no dia 30/03/2016, ou seja, um dia após a licitação, em desacordo com o constante no tópico 16 do Edital nº 02/2016, cuja transcrição se apõe abaixo:

16. Para se habilitarem à participação nesta licitação os interessados deverão, até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor estabelecido no Capítulo I deste Edital de Licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A - BRB, para a conta caução da TERRA CAP – CNPJ nº 00.359.877/0001-73 - Banco 070 - Agência 121 - Conta nº 900.102-0 - tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica - TED - ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta on line, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos. (Grifo Nosso)

9.3. In casu, o licitante deixou de prover a devida cautela ao realizar o pagamento do valor dado a título de caução, dentro do prazo estabelecido, uma vez que teve prazo mínimo de 30 (trinta) dias para realização desta ação, prazo esse em que oficialmente se divulga, por via de publicações, a realização do certame. A problemática acima exposta agrava-se ainda mais pelo fato de que, para o mesmo item, houve participante que, zelosamente, atendeu-se a todos esses requisitos formais, tendo validada a sua proposta, não havendo como desprestigiar tal situação.

9.4. Ademais, independente da situação consubstanciada no evento licitatório, se o licitante foi classificado ou não para o citado item, o fato é que este não realizou o depósito dentro do prazo assinalado no edital. Diante disso, do ponto de vista da norma que rege o certame, a medida que se impõe aponta para a desclassificação da sua proposta.

9.5. Diante disso, baseado nas normas do edital, de modo a dar prosseguimento à venda do imóvel, a Comissão de Licitação entrou em contato com o Licitante preliminarmente classificado como segundo colocado, a saber, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI (Proposta de Compra nº 112994),



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

informando a situação ocorrida, e que, neste caso, a proposta por ele apresentada figurava como a pré-classificada para a aquisição do item.

9.6. Assim, o COFECI, por meio do Expediente nº 003975/2016, (fls. 714), ratificou seu interesse na aquisição do bem, para tanto, adicionalmente protocolando o expediente nº 3978/2016, datado de 08/04/2016, apresentando parcialmente a documentação exigida para a conclusão do negócio.

9.7. Naquela oportunidade, conforme descrição contida no campo de observações do relatório de entrega da documentação, restou pendente a entrega dos documentos a seguir:

- Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial ou órgão equivalente;*
- Certidão Negativa de Distribuição de Falências, Concordatas e Recuperação Judicial Expedida na sede e/ou domicílio do licitante;*
- Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;*
- Certidão de Débitos junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal.*

9.8. Em 13/04/2016 o COFECI apresentou a esta Comissão por meio do Expediente nº 4147/2016, de 13/04/2016, (fls. 715), a Certidão simplificada emitida pela Junta Comercial ou órgão equivalente, a Certidão negativa de distribuição de falências, concordatas e recuperação judicial expedida na sede e/ou domicílio do licitante, a Certidão de Débitos junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal e cópias de Guias de Pagamento de tributos e impostos federais com os quais demonstra estar regularizando sua situação junto à Receita Federal para a efetiva entrega da Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, documento este ainda em pendência.

9.9. Todavia, o e. Tribunal de Contas do Distrito Federal, nos autos do Processo de nº 8730/2016-e, analisando representação formulada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul - SDS -, proferiu a Decisão de nº 1408/2016, cuja parte dispositiva transcreve-se abaixo, verbis:

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*Relator, decidiu: 1 - tomar conhecimento: a) da representação oferecida pelo Hospital Santa Marta Ltda. (e-doc A39801CC); b) da representação oferecida pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc 95A781398); II - determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que: a) no prazo de 15 (quinze) dias, apresente os esclarecimentos que entender pertinentes quanto ao teor das representações mencionadas no inciso I, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; **b) com fulcro no art. 198 do Regimento Interno do TCDF, abstenha-se de homologar o resultado relativo ao item 5 da Concorrência Pública nº 02/2016, até decisão de mérito definitiva deste Tribunal sobre o teor das Representações;***

9.10. Diante da determinação emanada nessa Decisão, a Comissão de Licitação de Imóveis propõe o sobrestamento do andamento dos trabalhos referentes a este item, até ulterior pronunciamento daquele c. Ente de Contas acerca do mérito envolvendo a representação formulada.

Conforme pode ser visualizado a licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S.S. foi desclassificada do certame pelo simples fato de que o valor dado a título de caução não fora creditado na conta caução desta Empresa dentro do prazo estipulado (doc. 01). Essa situação encontra clara e expressa previsão na norma editalícia, verbis:

16. Para se habilitarem à participação nesta licitação os interessados deverão, até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor 17 Edital 02/2016 Dia da realização: 29 de março de 2016 estabelecido no Capítulo I deste Edital de Licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A - BRB, para a conta caução da TERRACAP - CNPJ n.º 00.359.877/000173 - Banco 070 – Agência 121 - Conta nº 900.102-0 - tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica - TED - ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta on line, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos.

16.1 A realização do pagamento da caução em desconformidade com as prescrições acima mencionadas implicará na desclassificação do licitante, nos termos do tópico 71.1 deste edital.

(...)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

17.2. A TERRACAP não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da conciliação bancária.

Desta forma, por incorrer em situação obstativa prevista na norma do certame, ocorrerá a desclassificação desta licitante.

O chamamento do licitante preliminarmente classificado em segundo, igualmente, encontra respaldo na norma contida no próprio edital, conforme ser observado no tópico abaixo transcrito:

50. Desclassificado o primeiro colocado e permanecendo o interesse público, poderá a Diretoria Colegiada, por proposta da Comissão de Licitação, em data anterior à homologação do resultado da licitação, habilitar o segundo colocado ou os subsequentes no respectivo item, e nesta ordem, desde que este (s) manifeste(m), por escrito, concordância com o preço oferecido pelo primeiro colocado e atenda(m) aos demais requisitos contidos neste Edital.

Todavia, conforme pode ser visualizado no tópico acima descrito, a homologação definitiva do item ao licitante preliminarmente classificada em segundo lugar, o CONFECI, ficará condicionada à sua expressa concordância com o pagamento do mesmo valor ofertado pelo primeiro colocado, fato que ainda não ocorrerá, bem como também à regularidade da sua documentação. Todavia, devido ao sobrestamento do certame em relação a esse item, não foi possível instá-lo a prover manifesto por escrito contendo à anuência quanto ao valor proposto pelo licitante ofertante do maior valor, uma vez que a determinação emanada pelo e. Ente de Contas impôs que esta Empresa se abstinhasse de realizar qualquer ato envolvendo esse item.

Cumpra ainda mencionar que, independente da apresentação do termo de anuência, o CONFECI manifestou interesse na compra (doc. 02), apresentando sua documentação, que o fizera por meio dos expedientes nº 003.975/2016, 003978/2016, 004.147/2016 e 005.302/2016 (docs. 03, 04 e 05).

Repise-se que a homologação do item somente ocorrerá se a interessada retromencionada presente, por escrito, manifestação quanto à concordância com o pagamento do mesmo valor ofertado pelo primeiro colocado.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Adicionalmente, cumpre mencionar ainda que são infirmadas as alegações do requerente quando aduz que fora concedido prazo indefinido para que o CONFECI complementasse a documentação pendente, o que denotaria indicio de tratamento diferenciado.

Quanto a isso, tem-se que o momento processual, até a determinação para o sobrestamento do feito, sequer permitiu que houvesse o deferimento para concessão desse prazo, que ocorre quando da entrega da homologação definitiva, quando os licitantes, por sua vez, têm alguma pendência acentuada sobre a sua documentação, momento em que é ofertado o prazo de 30 dias para o saneamento dessas pendências, conforme pode ser visualizado da norma do certame, abaixo transcrito:

32. O LICITANTE CLASSIFICADO NA FASE PRELIMINAR, INDEPENDENTEMENTE DA MODALIDADE DE PAGAMENTO, DEVERÁ PROTOCOLIZAR A DOCUMENTAÇÃO ACIMA APONTADA, AINDA QUE DENTRE OS DOCUMENTOS HAJA ANOTAÇÃO INADEQUADA, INCOMPLETA E/OU INSUFICIENTE, SOB PENA DE DESCLASSIFICAÇÃO, COM APLICAÇÃO DA PENALIDADE DE RETENÇÃO DA CAUÇÃO PREVISTA NESTE EDITAL.

(...)

36. A Terracap reserva-se o direito de não efetivar a venda a prazo para o(s) licitante(s) quando na documentação por este apresentada constar anotações inadequadas, incompletas, e/ou insuficientes para o crédito pretendido.

36.1. Em quaisquer destas hipóteses, a COPLI convocará o(s) licitante(s) para manifestar(em) seu(s) interesse(s) e/ou possibilidade(s) de pagamento à vista, ou requerer prazo máximo de até 30 (trinta) dias para apresentação da documentação satisfatória, sobrestando-se, assim, apenas o item em comento.

Forte nesse sentido, tem-se que o momento processual acentuado pelo relatório formulado pela Comissão apenas tratou da situação fática a qual se espelhou caso, qual seja, narrativa sobre as razões que ensejam a desclassificação da licitante ELTECOM e descrição dos manifestos e dos documentos apresentados pelo CONFECI, sem que houvesse, até o presente momento, qualquer situação que inclinasse para a venda dos referidos bens, conforme prescrição dada pelo e. TCDF, posto que o sobrestamento ocorreu antes da sua homologação definitiva.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Já em relação à alegação da recorrente de que ela não tivera culpa em relação à data do crédito da caução, erro assumido pela agência bancária, convém mencionar que se não há culpa de sua parte, igualmente também não há culpa por parte da Terracap, bem como também não há culpa por parte do CONFECI.

Conforme bem levantado pela Comissão, o licitante deixou de prover a devida cautela ao realizar o pagamento do valor dado a título de caução, dentro do prazo estabelecido, uma vez que teve prazo mínimo de 30 (trinta) dias para realização desta ação, prazo esse em que oficialmente se divulga, por via de publicações, a realização do certame. Nesse caso, se tivesse agido com certa antecedência, o problema poderia ter sido sanado a tempo de se refazer a transação.

Ademais, a problemática acima exposta é agravada ainda mais pelo fato de que, para o mesmo item, houve participante que, zelosamente, atendeu-se a todos esses requisitos formais, tendo validada a sua proposta, não havendo como desprestigiar tal situação.

Quanto à alegação de que a Comissão age com rigorismo formal excessivo, promovendo interpretações contrárias à finalidade da lei no ponto de prejudicar o interesse público, cabe mencionar que a Comissão, ao aplicar as normas do edital, toma como base critérios objetivos estampados no próprio normativo.

A esse respeito, vale a pena ressaltar que na ocasião da análise do processo nº 21.003/14-e (b) (doc. 06), no qual esse c. Ente de Contas, pontual e contundentemente, proferiu manifestação cujo conteúdo, em grande medida, guarda paralelismo com a situação aqui enfrentada.

À vista do exposto, sendo aquilo que se tinha a informar, encaminhamos o presente, para conhecimento, sugerindo imediata remessa à COINT, haja vista a existência de prazo a ser cumprido.

Por fim, impende mencionar que os informes sobre os fatos aqui prestados foram, inequivocamente, tomados com base em decisões conjuntas dos membros da Comissão de Licitação a época instituída pela Portaria nº 158/2014- PRESI (doc. 07), que participaram efetivamente de todas as etapas descritas.

Nesse contexto, na qualidade de Presidente da atual Comissão Permanente de Licitação Para a Venda de Imóveis - COPLI, subscrevo o documento como forma apenas de dar encaminhamento ao presente expediente. (grifos originais)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

ANÁLISE

32. *Em relação às Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público de Contas do Distrito Federal, bem assim às informações prestadas pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, consideramos parcialmente procedentes as iniciais.*

33. *No que tange à Representação da empresa ELTECOM Participações e Incorporações Ltda. e às manifestações do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e da TERRACAP, entendemos improcedente a primeira e, de outra banda, procedentes as demais.*

34. *Nesse sentido, somos pela procedência parcial das peças preambulares da Prefeitura do CONIC e do MPC/DF; pela procedência da manifestação do CONFECI e, de consequência, pela improcedência da Representação apresentada pela ELTECOM e, ao fim, pela procedência parcial das informações prestadas pela TERRACAP.*

35. *Explicamos.*

36. *Para tanto, confrontaremos as representações da Prefeitura do CONIC e do Parquet com as informações prestadas pela Agência e, noutro giro, as manifestações da ELTECOM e do COFECI entre si e com os correspondentes esclarecimentos da TERRACAP.*

37. *De plano, salientamos a similitude existente entre a exordial da Prefeitura do CONIC e a Representação nº 7/2016 – DA.*

Prefeitura do CONIC

38. *Em suma, em sua exordial (peça 8) a Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul solicitou a supressão do referido item 5 do Edital de Licitação de Imóveis nº 02/2016 - TERRACAP, alegando que:*

a. havia divergência quanto à área total construída, pois no Edital constavam 3.710,93m², enquanto na Certidão de Ônus a área seria superior a 5.229,19 m²;

b. haveria um descompasso na valoração do imóvel de R\$ 12.990.000,00 (R\$ 3.500,00/m²), visto que, em 2012, se ofertou ao preço mínimo de R\$ 16.157.300,00 (R\$ 4.344,00/m²), isso sem contar que o m² no setor estaria montando, à época, a aproximadamente R\$ 6.756,64/m², conforme avaliação mercadológica apresentada;

c. não se explicitou em que condições se encontravam os imóveis, consignando que alguns estavam parcialmente comprometidos; e

**TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

d. não se delimitara a destinação da área da forma como se elencou as possibilidades de uso.

Ministério Público de Contas do Distrito Federal

39. Não diferem, quanto ao mérito, as irregularidades apontadas pelo Ministério Público de Contas do Distrito Federal na Representação nº 7/2016 – DA (peça 27).

TERRACAP

40. A TERRACAP argumentou quanto ao tamanho dos imóveis T2, T3 e T4 que a área informada no certame se referia apenas à soma das áreas dos lotes, destacando que “(...) as benfeitorias foram avaliadas individualmente e criteriosamente com as metragens reais existentes no local (...)” (Despacho nº 0029/2016 – GEPEA – fl. 37, peça 53), conforme explicita em seguida (fls. 37/38, peça 53).

41. No que tange à área construída, informou que os imóveis T2 e T4 somariam “(...) de construção real total: 5.919,19m².” e de “Área equivalente de construção: 3.821,17m².”, sendo que o imóvel T3 contaria com “Área de construção: 1.035,67m².” (Despacho nº 0029/2016 – GEPEA – fls. 37/38, peça 53), o que perfaria 6.954,86m².

Imóvel	Área de construção
T2/T4	5.919,19m ²
T3	1.035,67m ²
TOTAL	6.954,86m ²

42. Nesse ponto, verificamos que as medidas apresentadas no edital em exame¹⁴ são dispostas da seguinte forma:

Item Imóvel	Endereço do Imóvel	Área (m²) do Lote	Área (m²) de Construção (Básica)	Área (m²) de Construção (Máxima)
5	SD/S LT T2* SD/S LT T3* SD/S LT T4* ¹⁵	3.150,50	2.278,00	3.710,93

43. Os imóveis com asterisco (*), indicava a referência no rodapé, se encontravam com alguma obstrução e/ou ocupados e/ou edificadas, remetendo à descrição no capítulo II, tópico 8:

C) DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE IMÓVEIS OBSTRUÍDOS E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS

8. O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se

¹⁴ Visto em www.terracap.df.gov.br/uploads/edicts/56d1f8b5c2d02.pdf

¹⁵ **Nota de rodapé do original.** (*) IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. (Descritos no Cap. II – tópico 8)



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feito(a)s por terceiros, **devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s), a seguir resumido(s):***

ITEM 5: LOTE T2 OCUPADO POR ESTRUTURA EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T3 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T4 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COMPOSTA POR DOIS PAVIMENTOS E TAMBÉM POR SUBSOLO. (...) (grifamos)

*44. Compulsando as denúncias quanto à discrepância das medidas dos imóveis pertencentes ao item 5 editalício, vimos o destaque quanto ao edital prever uma área de construção **máxima** de 3.710,93m², enquanto, em consulta à certidão de ônus dos imóveis, alegou o MPC/DF, a área montava a 7.352,12m², fruto do somatório dos 5.919,19m², atinentes aos imóveis T2 e T4, com os 1.432,93m² correspondentes ao imóvel T3 (fl. 2, peça 27):*

*Por sua vez, os Lotes T2 e T4, registrados sob a Matrícula n.º 40.532, possuem área de **752,00 m²** e **1.526,00 m²**, respectivamente, e perfazem área total construída de **5.919,19 m²**.*

*Ou seja, diferentemente do indicado no edital licitatório (**3.710,93 m²**), os Lotes T2, T3 e T4 possuem, juntos, área de **3.150,50 m²** (752,00 + 875,50 + 1.526,00), sendo que a área construída, apenas dos Lotes T2 e T4, totaliza **5.919,19 m²**.*

*Segundo informações extraídas do sítio eletrônico da TERRACAP¹⁶, o imóvel T3 “(...) possui **872,50 m²** e dimensões de 25,00 x 34,90 m, com destinação para teatro, cinema, boliche, restaurante, etc. No lote foi construída edificação para uso de lanchonete, sendo **1.086,75 m²** de subsolo e **346,18 m²** no térreo, totalizando **1.432,93 m²** de área construída” (grifei).*

*Assim, com base nessas informações, verifica-se que a área total construída para os três lotes é de **7.352,12 m²** (5.919,19 + 1.432,93), quase o dobro da metragem indicada no Edital n.º 02/2016 (**3.710,93 m²**). (grifos originais)*

45. Cotejando as informações prestadas pela TERRACAP com o

¹⁶ **Nota de rodapé nº 1 do original.** <http://www.terracap.df.gov.br/regularizacao-fundiaria-novo-4/regularizacao-fundiaria-novo-12/regularizacao-fundiaria-novo-18>



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

disposto no edital, nas certidões dos imóveis (fls. 7/8, peça 8) e no Relatório de Auditoria Interna da própria Agência (fl. 84, peça 8), concluímos que a área informada na peça editalícia se refere ao somatório dos lotes. Porém, a área total construída dos imóveis supera em muito à máxima prevista para construção.

46. A divergência entre a área total passível de construção informada no edital e a efetivamente construída impactam na formulação de propostas. Diante disso, consignamos procedência às denúncias quanto ao ponto e, de consequência, sugeriremos que seja determinada à TERRACAP a anulação da fase externa da Concorrência Pública veiculada pelo item 5 do Edital nº 02/2016 e a correção das informações de área de construção do imóveis, quando da inserção em novo certame.

47. Em relação à avaliação dos imóveis (item “b”), a TERRACAP asseverou que adota as recomendações das Normas Brasileiras de Referência – NBR afetas ao objeto (NBR 14653) e “(...) busca o justo valor de mercado de seus imóveis (terrenos e benfeitorias), observando as diretrizes técnicas e legais vigentes.” (Despacho nº 0029/2016 – GEPEA – fl. 36, peça 53).

48. Ademais, esclareceu que (Despacho nº 0029/2016 – GEPEA – fls. 36/37, peça 52):

*(...) na determinação técnica do valor consubstanciado para os imóveis denominados: SDS LOTES T-2, T-3 e T-4/BRASÍLIA/DF foram observadas as recomendações técnicas vigentes, utilizando **para os terrenos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, recorrendo-se à técnica inferencial estatística (Regressão Linear Múltipla) e **para as benfeitorias** neles erigidas, adotou-se o **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO**, tomando como referência o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE-DF), fornecido pela revista Construção e Mercado da Editora PINI, edição nº 173, data-base Outubro/2015, e composições do SINAPI-DF (CEF), data-base Novembro/2015, adicionando ou subtraindo a estes custos itens inerentes a: o padrão de acabamento, a tipologia, entre outros, condizentes com as benfeitorias em análise. Ressaltando ainda, a incidência da depreciação física pelo Critério Ross-Heidecke.*

49. Verificamos a pertinência dos métodos informados pela TERRACAP com as diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa – IN nº 1, de 2 de dezembro de 2014¹⁷, da Secretaria do Patrimônio da União, que dispõe sobre a avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros

¹⁷ Visto no site eletrônico do Ministério do Planejamento em <http://www.planejamento.gov.br/assuntos/patrimonio-da-uniao/legislacao/instrucoes-normativas/instrucoes-normativas-arquivos-pdf/in-01-2014-avaliacao.pdf>



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

50. Noutro giro, impende-nos salientar que o valor do m² apresentado pela Prefeitura do CONIC (fls. 77/82, peça 8) se refere a imóvel que não se serve, em nosso sentir, como parâmetro de comparação para com os da TERRACAP tendo em conta a situação em que estes últimos se encontram, com avarias e necessidades prementes de reparos que, fatalmente, assolam o preço de venda.

51. Em face disso, a questão da valoração se torna bastante tormentosa, bem como se complica ainda mais com as discrepâncias atinentes à área total construída de fato e as respectivas lançadas no edital, conforme discorreremos nos §§ 40/46.

52. Nesse diapasão, tendo em conta a relação intrínseca existente entre uma irregularidade e outra (metragem x avaliação), consignamos procedência às Representações nesse quesito e sugerimos que a c. Corte determine à Agência, em consonância com a correção da área construída declinada em edital, realize nova avaliação dos imóveis, antes da sua inserção em novo certame.

53. Quanto à situação dos imóveis (item “c”), a TERRACAP registrou que “(...) deixa claro em seus editais aquilo que se requer e que presume acerca das precauções que envolvem os negócios imobiliários, asseverando aos eventuais interessados que estes devem revestir-se da devida cautela antes de ingressar num procedimento licitatório (...)” (Despacho nº 180/2016 - GECOM - fl. 9, peça 52), destacando que, nesse caso, a advertência constava do tópico 5 do edital.

54. Da transcrição do item 6 editalício (Despacho nº 180/2016- GECOM - fls. 9/10, peça 52), verificamos explícita a informação quanto à necessidade de o possível licitante inspecionar o lote de seu interesse. Desse modo, de mão própria, pode e deve o interessado verificar a real condição do imóvel, suprimindo assim qualquer necessidade imaginada, ou mesmo possibilitada, de a TERRACAP emitir opinativo.

55. Diante disso, entendemos satisfeita a demanda representada, conferindo procedência à informação da TERRACAP e, de consequência, improcedência às exordiais quanto ao ponto.

56. No que toca às possibilidades de destinação dos imóveis (item “d”), a TERRACAP ficou-se silente.

57. Nesse ponto, concordamos com os representantes que a forma descrita no edital (ETC) pode trazer prejuízos ao eventual adquirente, bem como seria incompatível tal disposição com o próprio Código de Edificações de Brasília (Decreto n.º 596, de 08/03/1967), que em seu art. 26 estabeleceu claramente os



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

negócios e serviços passíveis de instalação nos Setores de Diversões Sul e Norte.

58. Até por isso, pensamos que a descrição realizada pela TERRACAP, na peça editalícia, é de menor potencial ofensivo, apesar de entendermos causadora de tumulto processual.

59. Nada obstante, considerando procedentes as representações quanto ao ponto, concluímos pela necessidade de saneamento do edital com a supressão da expressão “ETC” (et cetera), quando da inclusão dos imóveis em novo certame, informando precisamente a destinação dos imóveis.

60. Em suma, entendemos procedentes parcialmente as representações da Prefeitura do CONIC e do MPC/DF.

61. Procedentes quanto à divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4 no que toca à área máxima de construção que concretamente é maior que a informada no Edital (3.710,93 m²); e à avaliação dos imóveis, afetados pela irregularidade anterior. Igualmente quanto à destinação genérica dada com a expressão “ETC”, não contestada pela TERRACAP, mas que, em nosso sentir, causa tumulto ao procedimento licitatório.

62. De outra sorte, entendemos assistir razão à Agência no que toca a real situação dos imóveis, o que redundará na improcedência das representações quanto ao ponto.

63. Diante disso, apresentaremos sugestões ao e. Plenário no que toca aos itens “a”, “b”, e “d” do resumo das representações (§ 38).

64. Passamos então a análise dos fatos referentes às manifestações da ELTECOM e do COFECI.

ELTECOM

65. A ELTECOM Participações e Incorporações Ltda., mediante representação (peça 120), pontuou inicialmente que seria, dentre as licitantes, quem apresentou a melhor proposta de compra para o item 5 em questão, de R\$ 14.610.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e dez mil reais), sem contudo lhe ter sido permitido manifestar-se, razão pela qual requereu sua admissão nos autos, bem assim que sua manifestação fosse recebida como contrarrazões à inicial da Prefeitura do CONIC.

66. Quanto ao mérito alegou que fora indevidamente alijada do certame pela Comissão Permanente de Imóveis da TERRACAP que, sem observar os Princípios da Ampla Defesa e do Contraditório, efetuou a devolução da caução no valor de R\$ 649.500,00 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos reais) ao argumento de que fora realizada extemporaneamente, justificando a desclassificação.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

67. Ademais, alegou que não concorreu para o atraso, apontando como responsável a Caixa Econômica Federal - CEF, instituição bancária utilizada para o depósito da exigência. Nesse sentido, por não haver culpa da licitante, não haveria que se falar em desqualificação da caução.

68. Acresceu ainda que “(...) **o rigorismo formal extremo não pode conduzir à interpretação contrária à finalidade da lei** (...) a ponto de prejudicar **o interesse público que, no caso é a economicidade/vantajosidade.**” (fl. 11, peça 120) e que o princípio da vinculação ao edital não seria absoluto, ponderando que “Se eventual equívoco não implicou prejuízo para a licitação, **nem interferiu no julgamento objetivo da proposta mais vantajosa para a Administração, é razoável a mitigação do rigorismo da forma em prol do interesse público.** (...)” (fl. 17, peça 120).

69. Ademais, acusou que esse mesmo rigor não se aplicou ao caso do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, segundo classificado na disputa, no qual o prazo para complementação de informações fora prorrogado indefinidamente. Com isso, concluiu que há indício de favorecimento ao COFECI, além de questionar a própria participação do Conselho no certame, por entender que as autarquias federais, para participarem de disputas dessa natureza, necessitariam observar requisitos específicos. Diante disso, solicitou a manifestação do MPC/DF.

COFECI

70. O Conselho Federal de Corretores de Imóveis apresentou Contrarrazões à inicial da empresa ELTECOM (peça 169), considerando improcedente aquela pretensão, bem como correta a atitude da Comissão de Licitação quanto à desclassificação; denunciou que “**O atraso na realização da caução revela uma tentativa astuciosa (...) em fraudar a lisura do procedimento licitatório** (...)” (Item “a” - fl. 3, peça 169).

71. Ademais, consignou que a irregularidade ensejaria a invalidade da proposta (Itens “b” e “c” – fls. 4/9, peça 169), bem assim que a ELTECOM buscaria “(...) tratamento diferenciado e, em tudo, incompatível com os princípios da isonomia e moralidade (...)” (Item “d” – fls. 9/11, peça 169); além de asseverar que a proposta apresentada pelo COFECI seria “(...) de fato, a mais vantajosa ao interesse público (...)” (Itens “e” – fls. 11/12, peça 169).

72. Ao fim (III. REQUERIMENTOS – fls. 15/16, peça 169), requereu o indeferimento do pedido cautelar manejado pela ELTECOM, bem como “(...) o indeferimento da própria representação por ela postulada (...)” (§ 56 – fl. 15, peça 169), além de que fosse autorizada sua participação no feito (§ 57 – fl. 16, peça 169), bem assim “(...) revisitados os termos da cautelar deferida, especialmente sobre a persistência ou não dos motivos que



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

determinaram a suspensão do processo licitatório e, conseqüentemente, sua revogação.” (§ 58 – fl. 16, peça 169).

TERRACAP

73. A TERRACAP consignou (Despacho nº 045/2016 - fls. 243/250, peça 171) que o tema fora objeto do Relatório nº 008/2016-CÓPLI/DICOM, no qual constava a validação, no momento de realização do certame, da proposta da então licitante ELTECOM “(...) uma vez que revestida de todos os critérios formais de preenchimento e participação, inclusive contendo o comprovante de pagamento de caução (...)” (fl. 243, peça 171). Salientou, porém, que, ao realizar a conciliação bancária, verificou que o depósito correspondente não fora realizado até a data limite, o que deu causa à desclassificação daquela proposta.

74. Entendemos assistir razão à TERRACAP e ao COFECI. Não procedem as razões insurgidas da empresa ELTECOM.

75. Consideramos acertada a medida adotada pela Agência na desclassificação da ELTECOM, tudo de acordo com a legislação de regência.

76. Ademais, no que toca ao possível favorecimento do COFECI, consideramos procedentes as razões da jurisdicionada que, ao que consta nos autos, tão somente adotou as medidas legais para a continuidade do certame, chamando a segunda colocada para manifestar interesse quanto à aquisição nos moldes da oferta inicialmente vencedora.

77. Nesse recorte, concluímos pela improcedência da Representação da empresa ELTECOM Participações e Incorporações S/S. e, de outra banda, pela procedência das manifestações do Conselho Federal de Corretores de Imóveis e da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

78. Destarte, concluímos pelo atendimento dos itens II, III, “b”, e IV, “e”, da Decisão nº 5.715/2016 (peça 136) e, de consequência, do item II, “b”, da Decisão nº 5.203/2016 (peça 116).

CONCLUSÕES

79. Analisadas as manifestações da Prefeitura do CONIC (peças 8, 21 e 176) e a Representação nº 07/2016 - DA (peça 27), além das correspondentes informações prestadas pela TERRACAP (peças 53, 54 e 171), concluímos pela procedência parcial das iniciais.

80. Procedentes quanto à divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4 no que toca à área máxima de construção que concretamente é maior que a informada no Edital, de 3.710,93 m². Procedentes também quanto à avaliação afetada pela irregularidade quanto à metragem. Tanto assim quanto à



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

destinação genérica dada com a expressão “ETC”, não contestada pela TERRACAP, mas que, em nosso sentir, causa tumulto ao procedimento licitatório, conferindo procedência às iniciais.

81. De outra sorte, entendemos assistir razão à Agência no que toca a real situação dos imóveis, o que redundará na improcedência das representações quanto ao ponto.

82. Nesses termos, parcialmente procedentes as iniciais da Prefeitura do CONIC e do MPC/DF.

83. De outra banda, após análise das manifestações da empresa ELTECOM (peça 120 e 147), do COFECI (peça 169) e das correspondentes da TERRACAP (peças 53, 54 e 171), concluímos pela improcedência da Representação da ELTECOM Participações e Incorporações S/S. e pela procedência das Contrarrazões do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, bem assim das informações prestadas pela Agência de Desenvolvimento tendo em conta que a desclassificação se deu de acordo com a legislação, bem assim o chamamento da segunda colocada.

84. Cumpre-nos consignar quanto ao pedido de sustentação oral manejado pela ELTECOM, no bojo dos Memoriais ofertados (peça 147), que, de acordo com o art. 136 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas do Distrito Federal – RI/TCDF, não vemos óbice à concessão, propondo que a c. Corte delibere a respeito.”

17. Concluindo, a Instrução sugere ao Tribunal que:

“I. tome conhecimento:

a. desta instrução;

b. do Memorial apresentado pela empresa ELTECOM Participações e Incorporações S/S. (peça 147), com pedido de sustentação oral, deliberando sobre sua concessão;

c. das Contrarrazões apresentadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (peça 169);

d. das informações prestadas pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - TERRACAP por meio do Ofício nº 832/2016 (peça 171); e

e. da manifestação da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (peça 176);

II. delibere acerca do pedido de sustentação oral constante da peça 147;

III. considere:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

- a. parcialmente procedentes a Representação da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (peça 8) e a Representação nº 7/2016 – DA (peça 27), do Ministério Público de Contas do Distrito Federal, quanto à divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4, objeto do item 5 do Edital de Imóveis nº 02/2016-TERRACAP; quanto à avaliação dos imóveis; e quanto à irregular destinação dada pela expressão “ETC”;*
 - b. improcedente a Representação da empresa ELTECOM Participações e Incorporações S/S. (peça 120);*
 - c. satisfeitas as demandas insertas nos itens II, III, “b”, e IV, “e”, da Decisão nº 5.715/2016 (peça 136) e, de consequência, do item II, “b”, da Decisão nº 5.203/2016 (peça 116);*
- IV. determine à TERRACAP que promova a anulação da fase externa da Concorrência Pública veiculada pelo item 5 do Edital nº 02/2016 e, quando da inclusão dos imóveis em novo certame, observe a necessidade de:*
- a. informar as áreas efetivamente construídas dos imóveis T2, T3 e T4;*
 - b. proceder a avaliação prévia dos imóveis T2, T3 e T4, considerando as áreas efetivamente construídas;*
 - c. informar precisamente a destinação dos imóveis, abstendo-se de utilizar a expressão “ETC”;*
- V. autorize:*
- a. a ciência da Decisão que vier a ser proferida a todos os representantes e interessados;*
 - b. o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento para fins de arquivamento dos autos, após a verificação do cumprimento da anulação determinada.”*

MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

18. O Ministério Público junto a esta Corte de Contas, por meio do Parecer nº 280/17 (e-doc 4738F910-e), de 4.4.2017, da lavra do Procurador DEMÓSTENES TRES ALBUQUERQUE, diverge parcialmente das sugestões da Unidade Instrutiva. Do mencionado Parecer, destaco o seguinte trecho:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

“19. Encaminhado o feito ao Ministério Público de Contas para manifestação, por força do Despacho Singular n.º 158/2017–GCPM (e-doc A54E3BF4-e; Peça n.º 187), passo a examinar, nesta fase processual, o mérito das manifestações, esclarecimentos e documentos encaminhados pela TERRACAP (Peças n.º 53, n.º 54 e n.º 171) relativos, especificamente, às falhas e irregularidades apontadas no **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP**, conforme consignado na **Representação da Prefeitura do CONIC** e demais expedientes (Peças n.º 8, n.º 21 e n.º 176); na **Representação n.º 7/2016 – DA** (Peça n.º 27); e nas manifestações da empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (Peças n.º 120 e n.º 147) e do **Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI** (Peça n.º 169).

20. Oportuno registrar, preliminarmente, que as questões levantadas na Representação formulada pelo **Hospital Santa Marta Ltda. – HSM** (e-doc A398001CC-c; Peça n.º 3), referentes ao **item 97**; e na Representação da empresa **SENIO Construtora e Incorporadora de Imóveis Ltda.** (e-doc DA605ED3-c; Peça n.º 24), relativas ao **item 35**, ambos do **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP**, encontram-se em exame nos autos dos **Processos n.º 35.500/16 e n.º 35.518/16**, respectivamente.

Da Representação e demais expedientes da Prefeitura do CONIC e da Representação do Ministério Público de Contas

21. Em linhas gerais, verifica-se que a **Representação da Prefeitura do CONIC** traz questionamentos análogos aos consignados na **Representação n.º 7/2016 – DA**, que, em última análise, apresentam possíveis irregularidades no **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP**, a saber:

- **Divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4**, cuja área construída indicada no edital (**3.710,93 m2**) não corresponde à realidade dos lotes colocados à venda, que pode chegar a **7.352,12 m2**, conforme apurado pelo Órgão Ministerial;
- **Inadequação no preço dos imóveis** em razão da divergência na metragem e na avaliação mercadológica inconsistente, uma vez que o preço do metro quadrado dos imóveis T2, T3 e T4 será de **R\$ 3.500,47** (três mil, quinhentos reais e quarenta e sete centavos), caso a venda seja efetivada pelo valor mínimo previsto no **Edital n.º 02/2016**, fixado em **R\$ 12.990.000,00** (doze milhões e novecentos e noventa mil reais), tendo por base a metragem indicada no citado editalício (**3.710,93 m2**), valor abaixo da avaliação de mercado para aquele Setor de Diversões Sul, estabelecido em **R\$ 6.756,64** (seis mil, setecentos e cinquenta e seis mil reais e sessenta e quatro centavos), consoante Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado em



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

03.03.2016;

- **Omissão quanto à real situação dos imóveis**, haja vista o **Edital n.º 02/2016** não conter informações acerca da necessidade de reparos emergenciais antes da ocupação dos espaços, tendo em vista que os referidos imóveis se encontram com seus alicerces estruturais totalmente comprometidos, havendo, inclusive, interdição de edificações pela Defesa Civil, ante a situação crítica ali existente, conforme indicado no Relatório n.º 0023/2015, realizado pela própria TERRACAP;

- **Falta de definição, clara e objetiva, quanto à destinação dos imóveis T2, T3 e T4**, uma vez que, no **Edital n.º 02/2016**, consta como possível destinação para os espaços em tela “(...) teatro, cinema, boliche, restaurante, etc.”, sendo que o Código de Edificações de Brasília (Decreto n.º 596/1967) estabelece, de forma taxativa, os negócios e serviços passíveis de serem instalados nos Setores de Diversões Sul e Norte, podendo, portanto, a expressão “ETC” dar margem a questionamentos posteriores;

22. Demais expedientes trazidos pela **Prefeitura do CONIC** em aditamento à sua Representação requereram a suspensão do resultado do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP**, em função das irregularidades apontadas e possíveis prejuízos delas decorrentes (**Carta n.º 69/29016**), além do cancelamento da venda dos imóveis T2, T3 e T4, devido às obras estruturais necessárias e urgentes não indicadas; aos índices de construção exigidos inadequados; do direito de preferência não observado; e à necessária desocupação dos lotes (**Carta n.º 71/2016**).

Das manifestações da empresa ELTECOM Participações e Incorporações S/S

23. Inicialmente, a citada empresa requer a sua inclusão como parte interessada no presente processo, destacando, na sequência, que:

- Por intermédio da Proposta de Compra n.º 109.853, ofertou “(...) A PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. Por tal motivo, foi declarada vencedora do Item 5 do citado certame (...) **cujo MAIOR LANCE, no valor de R\$ 14.610.000,00 (quatorze milhões, seiscentos e dez mil reais), foi ofertado por esta manifestante**” (grifos do original);

- Declarada vencedora do certame “(...) foi contatada, **por telefone**, para apresentar a documentação com a finalidade de se homologar o resultado da licitação em relação ao Item 5. (...) o que infere que **a Terracap já sinalizara pela**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

legalidade dos procedimentos, prevalecendo o princípio da proposta mais vantajosa para a Administração Pública” (grifos do original);

- “(...) sem qualquer comunicação prévia (ou mesmo superveniente) a esta Manifestante, **consequentemente AUSENTES OS PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO**, A Comissão Permanente de Licitação de Imóveis da Terracap (Copli) desclassificou a proposta MAIS VANTAJOSA (...) Não houve notificação formal da Terracap - à empresa Eltecom - comunicando o motivo da desclassificação e da consequente devolução da caução” (grifos do original);

- Segundo o Relatório n.º 8/2016, produzido pela Comissão Permanente de Licitação de Imóveis da TERRACAP – Copli (Item 9.2), o “(...) Núcleo de Gestão Financeira (Nugef), após realizar a conferência da conciliação bancária na conta caução desta Empresa, encaminhou o Memorando n.º 88/2016-Nugef, a esta Comissão de Licitação, informando que a caução efetuada pela licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS, pré-classificado para o Item 5 do Edital, foi creditada somente no dia 30/3/2016 (...)” (Item 9.2 do Relatório n.º 8/2016), acrescentando que referida Comissão indica que “(...) do ponto de vista da norma que rege o certame, a medida que se impõe aponta para a desclassificação da proposta” (Item 9.2 do Relatório n.º 8/2016);

- Por intermédio do Relatório n.º 103/2016-Dicom, da Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização, decidiu-se “(...) f) manter a decisão da Comissão que resolveu pela desclassificação da licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS (Proposta de compra de n.º 109.853 - Item 5) com a consequente classificação da licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de n.º 112994 para o Item 5), mantendo o Item sobrestado, para a apresentação da documentação exigida, conforme descrito no tópico 9 deste relatório” (grifos do original);

- Consta do citado Relatório n.º 103/2016-Dicom que “(...) o licitante CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI (Proposta de compra de n.º 112.994 - Item 5) **NÃO ENTREGOU TODOS OS DOCUMENTOS**”, ressaltando que “(...) por meio do Expediente n.º 3.975/2016 o COFECI ratificou seu interesse na aquisição do bem e, por intermédio do Expediente n.º 3.978/2016 apresentou ‘PARCIALMENTE a documentação exigida para a conclusão do negócio’” e que “(...) segundo o mesmo relatório, em 13/4/2016, Expediente de n.º 4.147/2016, o Licitante COFECI



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

entrega documentos complementares, MAS NÃO A TOTALIDADE, permanecendo pendente a entrega da Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (grifos do original);

- “(...) Não houve pedido de prorrogação para se entregar documentação faltante. Ainda assim, SEM MOTIVAÇÃO a Terracap, via Comissão Permanente de Licitação de Imóveis e/ou Diretor de Comercialização, concedeu prazo por período NÃO DETERMINADO, o que fere os princípios da moralidade, legalidade e, sobretudo, impessoalidade”, aduzindo que “(...) nos parece irregular aguardar que o COFECI, **SEM DECISÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DE DOCUMENTOS**, por indeterminado tempo, entregue documentos faltantes à instrução do processo licitatório de alienação de bem” (grifos do original);
- “(...) Ao flexibilizar regras do Edital para o COFECI (excesso de prazo para entrega de documentos) e não flexibilizar para este Signatário (valor inerente ao depósito/caução creditado na conta da Terracap somente no dia seguinte - ao estabelecido no Edital - sem nenhum vestígio de culpa por parte do licitante, assumindo a Agência Bancária da Caixa Econômica Federal o erro na transferência bancária), assume a Terracap, conforme jurisprudência citada acima, a possibilidade de revogação ou de anulação do Item 5 do certame, ante a ausência de moralidade, legalidade e razoabilidade”;
- Há possibilidade de prejuízo ao erário, uma vez que “(...) Esta empresa Signatária ofereceu pelo Item 5 a quantia de R\$ 14.610.000,00. Por sua vez, o licitante COFECI ofertou R\$ 14.315.000,00. Um prejuízo de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)”;
- Foi injusta a desclassificação da empresa por excesso de formalismo, posto que “(...) adotou, dentro do prazo estabelecido, os procedimentos bancário-financeiros necessários para que se realizasse a transferência de valores das empresas que constituem o grupo econômico (ao qual pertence a Eltecom) para a conta caução da Terracap, como efetivamente se concretizou”, declarando que os documentos apresentados comprovam que a empresa em questão “(...) autorizou junto ao Banco CEF Caixa Econômica Federal, a liberação/desbloqueio de quantia suficiente para cobrir o equivalente à caução” e que o atraso no crédito verificado teria sido assumido pela instituição bancária;
- “(...) Ante este assumido erro da Caixa Econômica Federal, fica evidenciada AUSÊNCIA de erro ou AUSÊNCIA de diligência da licitante Eltecom. Consta do Edital de



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*Licitação - Item 5 - que 'Não cumprido qualquer um dos prazos estabelecidos no tópico anterior, **por culpa do licitante**, a Terracap se reserva o direito de não efetivar a venda, declarando cancelado o negócio, aplicando-se ao licitante a penalidade de retenção da caução prevista neste Edital'. **A Terracap, inclusive, restituiu a caução - evidenciando ausência de culpa da licitante Eltecom**' (grifos do original);*

- “(...) A finalidade do certame é a economicidade (vantajosidade). Se por excesso de formalismo não se chega a esta finalidade - e, além disso, ocorre tratamento desigual aos licitantes - melhor que ocorra a suspensão ou mesmo a anulação do procedimento licitatório”;

- “(...) Não obstante o princípio da vinculação ao Edital ter relevância no processo, o demasiado rigor formal utilizado pela Terracap, UM MÊS DEPOIS DO CERTAME e SEM OPORTUNIZAR AMPLA DEFESA E CONTRADITÓRIO à Eltecom, não tem fundamento (...). Há jurisprudência inclinada no sentido de entender que o princípio administrativo da vinculação ao edital não é absoluto, admitindo relativizações. (...) Se eventual equívoco não implicou prejuízo para a licitação, nem interferiu no julgamento objetivo da proposta mais vantajosa para a Administração, é razoável a mitigação do rigorismo da forma em prol do interesse público. (TJ-PR - AC: 5548950 PR 0554895-0, Relator: Leonel Cunha, Data de Julgamento: 28/00009, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 139)” (grifos do original);

- Causa estranheza a participação do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI “(...) em certame que tenha de ofertar o maior lance, além de ter que INVESTIR VALOR INDETERMINADO PARA RECUPERAR O IMÓVEL ADQUIRIDO” (grifos do original), uma vez que a aquisição por parte do referido Conselho dependerá, certamente, de financiamento direto junto à TERRACAP ou outra instituição financeira, sem que tenha havido consulta prévia aos seus profissionais para obtenção de autorização para o comprometimento orçamentário decorrente dessa aquisição nem estudos ou planejamento para os investimentos necessários;

24. Em face dos apontamentos em comento, a empresa **Eltecom Participações e Incorporações S/S** requereu:

“1) a inclusão da empresa Eltecom Participações e Incorporações S/S. como parte nestes autos, por ser Interessada (detentora da proposta mais vantajosa para a Administração Pública) na compra do Item 5 do Edital em



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

questão;

2) sejam desconsiderados os argumentos da Representação feita pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (posto que protelatórios e em nada beneficia a Administração Pública) e recebida esta manifestação como contestação/contrarrazões à citada representação; e, de igual forma, as receba como contestação/contrarrazões às informações prestadas pela Terracap;

3) que - **liminarmente** - determine à Terracap que suspenda/sobreste toda e qualquer decisão, seja no âmbito da Comissão Permanente de Licitação de Imóveis (Copli) ou no âmbito da Diretoria de Comercialização, ou, ainda, na Diretoria Colegiada da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, que tenha desclassificado a empresa Eltecom Participações e Incorporações S/S., até o efetivo julgamento de mérito deste processo;

4) que - **liminarmente** - determine à Terracap que providencie a suspensão/sobrestamento da classificação e de toda e qualquer decisão, seja da Comissão de Licitação de Imóveis (Copli), seja da Diretoria Comercial, seja da Diretoria Colegiada da Terracap, que determinou/declarou o Conselho Federal de Corretores (COFECI) como ganhador do Item 5 do Edital 2/2016 - Terracap-imóveis, ante as informações aqui prestadas, notadamente os ilegais/equivocados atos que concederam prazo indeterminado ao licitante COFECI para entrega de documentação complementar sem qualquer decisão formal das unidades aqui citadas;

5) que determine a Terracap a homologar o Item 5 do Edital nº 2/2016 para Eltecom Participações e Incorporações S/S. pelos seguintes e comprovados motivos: a) ter efetivado e comprovado depósito caução na conta da Terracap no prazo estabelecido em edital (29/3/2016); b) não ter tido culpa em relação ao fato bancário de o valor da caução só ter entrado na conta da Terracap em 30/6/2016 (como reconhece a própria instituição Caixa Econômica Federal); c) ter ofertado proposta R\$ 295.000,00 mais vantajosa para a Administração; d) documentalmente ter sido desclassificada UM MÊS DEPOIS DO CERTAME sem qualquer formalidade e sem direito a ampla defesa e contraditório; e) favorecimento ao licitante COFECI, segundo (e último) colocado em relação à concessão de prazos SEQUER PLEITEADOS para entrega de documentos; f) ausência de decisão para prorrogação de prazo de entrega de documentos, em relação ao licitante COFECI, seja da Copli, seja da Diretoria Comercial, seja da Diretoria Colegiada da Terracap, conforme obrigatoriamente ocorreu com outros licitantes (de outros itens), vide os itens



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

“b” e “e” da Decisão nº 306/2016 da Diretoria Colegiada (em ato expresse e deliberado de beneficiamento ao licitante COFECI);

6) caso este Egrégio Tribunal não entenda pertinente o conjunto de informações comprovadas neste Manifesto, como alternativa, ante as ações que beneficiaram o licitante COFECI, seja declarada a nulidade do certame em relação ao Item 5, determinando que a Terracap providencie regras objetivas e NOS LIMITES LEGAIS, adotando-as em todas as circunstâncias, não sendo razoável, por exemplo, deliberar formalmente prorrogação de prazo para entrega de documentos a uns licitantes; e permitir, sem qualquer decisão sobre o tema, prazo por tempo INDETERMINADO a outro licitante para a mesma finalidade (fala-se da ilegal prorrogação de prazo para entrega de documentos que a Terracap permitiu ao COFECI, posto que sequer a prorrogação do prazo foi requerida);

7) solicita-se manifestação do Ministério Público de Contas sobre a participação e os atos do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), ante ao fato de o conselho profissional ser autarquia federal com funções delegadas pelo Estado, sendo seus recursos oriundos de impostos e, portanto, sujeitos ao controle dos organismos fiscalizadores de Estado, a exemplo do Tribunal de Contas da União, notadamente pelo fato de se adquirir um imóvel em que, além de ter que ofertar o major lance (e ofertou mais de 14 milhões), o item licitado necessita de INVESTIMENTO OBRIGATÓRIO - que não se pode precisar quanto (estima-se mais de milhões) - PARA RECUPERÁ-LO (vide informações no processo que tratam da necessidade de providenciar reparos estruturais no item licitado), o que sugere Clara afronta aos princípios da economicidade, moralidade e eficiência;

8) no mérito, primordialmente, homologar o certame relativo ao Item 5 do Edital nº 2/2016, em favor da Requerente (Eltecom), pelos argumentos já explicitados, ou determinar a nulidade do certame em relação ao Item 5 (ante ao favorecimento injustificado ao Cofeci que não cobriu a proposta vencedora e ainda teve favorecimento em prorrogações de prazo para entrega de documentos sem deliberação do Diretor Comercial ou da Diretoria Colegiada), recolocando o imóvel inerente em outro edital de licitação” (grifos do original).

Das manifestações do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI

25. Referido Conselho rebateu, pontualmente, os argumentos



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

contidos nas manifestações da empresa **Eltecom Participações e Incorporações S/S**, asseverando que:

- “(...) a concorrência foi regular e que sua suspensão, por outro lado, é altamente prejudicial ao interesse público” por considerar que “(...) os motivos que sustentam a cautelar parecem dissociados da realidade, desconsiderando que a proposta vencedora é de valor substancialmente superior à estimativa inicial e, ainda, desconsiderando que a demora pode agravar o estado de deterioração do imóvel”;
- A comissão licitante agiu corretamente na desclassificação da proposta, haja vista “(...) **O atraso na realização da caução revela uma tentativa astuciosa da empresa Eltecon em fraudar a lisura do procedimento licitatório**”, destacando que “(...) a desclassificação da Eltecom S/S deu-se porque ela não observou o prazo estabelecido para a realização da garantia da proposta, um dos requisitos indispensáveis de participação no certame. Na prática, o que houve foi que a licitante teria agendado o depósito caução no dia do prazo (29/03/2016), porém a transferência teria sido efetivada apenas no dia posterior (30/03/2016). A licitante Eltecom S/S reputa que teria havido erro da instituição bancária na operação” (grifos do original);
- Não houve erro da instituição bancária e sim conduta fraudulenta da licitante ao adotar prática comum em processos licitatórios, caracterizada na simulação de caução de proposta “(...) formulando um simples agendamento, para que disponham de comprovante bancário que assegure, irregularmente, a participação. Porém, o agendamento é condicionado a uma confirmação futura, que o licitante apenas faz ao banco a depender de seu desempenho no certame. Se for vitorioso, o licitante confirma a operação e faz o depósito, porém, em sentido contrário, se sua proposta não for a melhor o licitante simplesmente cancela a operação”;
- A conduta da empresa resta evidenciada “(...) ao saber que a empresa não dispunha de recursos para o depósito, tanto que a empresa precisou valer-se de empréstimo para confirmar a caução (...) na modalidade capital de giro, cujo valor foi disponibilizado apenas no dia seguinte (30/03)”, ressaltando que a licitante “(...) não apenas descumpriu exigência específica do edital, como agiu de forma a fraudar o requisito. E, pior, esbarrou em sua própria insuficiência econômica ao tentar efetivar o engodo de caução” (grifos do original);
- A comissão licitante acertou ao invalidar a proposta da empresa **Eltecom Participações e Incorporações S/S** em razão da ausência de caução nos termos exigidos no edital



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

do certame, que se mostra “(...) absolutamente claro acerca da necessidade de caução prévia, como requisito anterior e indispensável à apresentação das propostas (...) ATÉ O DIA 29/03/2016”, não havendo dúvidas de que “(...) a caução deveria ser efetivada até a data da abertura do certame”, uma vez que o item 16 do **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP** estabelece que “(...) os interessados deverão, até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor estabelecido no Capítulo 1 deste Edital de Licitação” (grifos do original);

- Contrariamente ao estabelecido, a “(...) Eltecom S/S apresentou proposta sem a comprovação de lastro financeiro de viabilidade, o que, pode-se dizer, esvazia a certeza de sua futura realização. Sem a prévia garantia, não é possível afiançar a saúde financeira da adquirente, tornando a proposta aberta e indefinida”, assinalando, ainda, que “(...) a concorrência voltada à comercialização de bens imóveis, os requisitos relativos à saúde financeira da licitante revestem-se de especial relevância. É que, ao fim, a comprovação da capacidade de adimplemento do licitante é o único requisito necessário a indicar que o contrato será satisfatoriamente executado. Tanto é assim que a Lei de Licitações e o próprio edital dispensam outras formalidades”;
- Embora algumas formalidades possam ser relevadas para atender ao objetivo específico de determinado certame e ao interesse público, regra geral, em procedimentos de aquisição como o ora examinado “(...) há exigências indispensáveis e inflexíveis”, ressaltando que “(...) a exigência enfeixada no edital tem como finalidade privilegiar a segurança de um contrato bem executado, ainda que isso resulte na exclusão de licitantes que não possuam capacidade suficiente. (...) É imanente ao processo licitatório a exclusão do sujeito ou oferta que não possua condições de atender integralmente as condições de participação. (...) Por efeito, admitir a proposta da Eltecom S/S que, reconhecidamente, descumpriu relevante exigência do edital, colocará em risco o sucesso da contratação”;
- Indispensável observância ao princípio da vinculação ao edital, reafirmando entendimento doutrinário no sentido de que “(...) o edital é a lei interna da licitação. O edital é obrigatório, a Administração Pública deve cumpri-lo, obedecê-lo, não pode flexibilizá-lo ou colocá-lo de lado. Por corolário, se o edital exige o cumprimento de dada formalidade, a Administração Pública deve exigí-la e inabilitar ou desclassificar aqueles licitantes desidiosos que não a cumpre. Se na oportunidade da edição do ato convocatório, a Administração reputou relevante certa exigência, não pode voltar atrás posteriormente. Não se



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

admite que, na ocasião do julgamento, seja alterada a natureza da exigência (e, portanto, do vício). (...) Se o ato convocatório impôs determinado requisito formal, há que se reputar a exigência relevante e fundamentada - mormente se inexistiu tempestiva impugnação pelos licitantes. Era do conhecimento de todos que a exigência deveria ser cumprida. Quem não o fez, deverá arcar com as consequências da sua omissão. (...) **A falta de realização de caução válida de implicar na desclassificação da proposta, ante a necessidade de prevalência das regras e critérios previamente estabelecidos pelo edital**” (grifos do original);

- Na aquisição dos bens imóveis em questão, mostra-se “(...) necessária a desclassificação da proposta ofertada pela empresa Eltecom S/S, porque até a data do certame ela não realizou a caução de sua proposta, deixando de cumprir exigência objetiva do edital. (...) A exclusão da participante em razão do desacerto em sua proposta tem por objetivo evitar que a Administração Pública contrate empresas despreparadas a gerir algo tão importante como o interesse público subjacente a qualquer contrato administrativo. E, frise-se, a própria empresa reconhece que não dispunha de recursos financeiros suficientes na data da licitação para a caução. Tanto é assim que ela confessa que precisou valer-se de empréstimo bancário, na modalidade capital de giro, para reunir numerário para a caução”;

- “A Eltecom S/S tenta imputar ao banco um erro que atrasou a transferência. Porém, a alegação não condiz com as informações prestadas pelo banco, que a própria empresa junta. **A empresa Eltecon S/S mente descaradamente!**”, posto que “(...) **As informações prestadas pelo banco deixam claro que a transferência não foi realizada porque a empresa não dispunha de recursos**. Ou seja, a falta de numerário foi o fator que atrasou a realização da caução, que apenas se deu após a efetivação de empréstimo na modalidade capital de giro”;

- Não se sustenta a alegação de que a empresa desclassificada “(...) teria direito a realizar a caução de forma intempestiva por isonomia, uma vez que o COFECI teria se beneficiado de uma extensão de prazo”, tendo em vista que a dilação de prazo deferida ao COFECI “(...) encontra amparo em disposição específica das regras da licitação, notadamente nos itens 36.1 e 36.2 do edital. O prazo foi concedido em relação a circunstâncias formais e de menor relevo de habilitação. Não houve benefício em relação à exigência de conteúdo e relevância. A medida foi previamente fundamentada e motivada. Tudo indicando que a deliberação da Comissão de Licitação foi regular e legítima, inteiramente amparada nas regras do edital”, restando evidenciado que a



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

“(…) empresa Eltecon S/S busca um tratamento diferenciado e, em tudo, incompatível com os princípios da isonomia e moralidade” (grifos do original);

- *Afastados interesses casuísticos e sem amparo jurídico apresentados pela empresa **Eltecon S/S**, os fatos constatados no certame em exame demonstram que “(…) a proposta apresentada pelo COFECI é de fato a mais vantajosa às expectativas da Terracap, por contemplar todas as especificações exigidas pelo edital, de forma clara e comprovada”, não havendo razões “(…) para censurar a decisão da Comissão de Licitação que excluiu do certame a proposta ofertada pela Eltecom S/S, porque desacompanhada de caução válida. A decisão está apoiada em critério prévia e objetivamente definido pelo item 16.1 do edital, bem como serviu de instrumento de moralidade administrativa evitando práticas fraudulentas”;*

- *A medida cautelar deferida no sentido de que a TERRACAP se abstenha de homologar o **item 5 do Edital n.º 02/2016** deve ser revista, ante o “(…) **RISCO DE LESÃO INVERSO OCASIONADO PELA SUSPENSÃO DO CERTAME**”, não devendo a divergência anunciada em relação à formação do valor de referência dos imóveis T2, T3 e T4 impedir o seguimento do certame e a homologação direcionada ao COFECI, por considerar que “(…) a licitação aconteceu, houve interessados e diversas propostas válidas. E a proposta declarada vencedora, no valor de R\$ 14.315.000,00 (quatorze milhões, trezentos e quinze mil reais), apresentada pelo COFECI, superou em mais de um milhão e trezentos mil reais o valor estimado pelo edital. Logo, a discussão sobre o valor de referência não tem qualquer utilidade prática, pois o que se tem em mira hoje é o valor declarado vencedor para o item (...) não faz qualquer sentido manter o obstáculo à conclusão do certame em razão de uma discussão que hoje é desimportante para a causa (falha na estimativa do edital)”;*

- *Quanto à inexistência de urgência na conclusão do certame indicado na Decisão n.º 4904/2016, afirma que os problemas estruturais nas edificações dos imóveis licitados devem sopesar no valor, uma vez que o“(…) estado de deterioração da estrutura é parâmetro relevante na precificação. É óbvio que a piora no estado de conservação do imóvel refletirá na diminuição de seu preço, notadamente porque demandará maiores investimentos de recuperação”, ressaltando que “(…) Hoje o imóvel reflete o preço para ele ofertado, mas esta afirmação não será mais verdade dentro de algum tempo. A piora das patologias estruturais servirá apenas para depreciar o imóvel, de modo que ele não mais refletirá o valor que lhe foi ofertado. O imóvel valerá menos*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

em curto período”;

- “(...) A medida cautelar pode aparentar ser inofensiva, pois apenas suspende a contratação. Contudo, se por um lado evita pretensas lesões aos interesses dos particulares autores das representações, em via reflexa prontamente causa gravíssimos danos ao interesse público envolvido na contratação. Dizendo de outra forma, o obstáculo à contratação, por mais pacato que aparente, representa verdadeiros prejuízos e inseguranças à Terracap, ao COFECI e à sociedade em geral”;

26. Em face do exposto, requer “(...) o indeferimento da medida cautelar pleiteada pela empresa ELTECON PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S/S”, bem como “(...) o indeferimento da própria representação por ela postulada, uma vez que sua pretensão é a de camuflar conduta fraudulenta e anti-isonômica”; sem embargo de que “(...) seja deferida a intervenção do COFECI no feito, franqueando o direito de resposta e manifestação às representações”, e que “(...) sejam revisitados os termos da cautelar deferida, especialmente sobre a persistência ou não dos motivos que determinaram a suspensão do processo licitatório e, conseqüentemente, sua revogação”.

Das manifestações ofertadas pela TERRACAP

27. A jurisdicionada, por meio do Ofício n.º 402/2016–PRESI ([Peça n.º 53](#)), enviou as informações prestadas pela Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM, consignadas no Despacho n.º 0644/2016–DICOM, que encaminhou as manifestações técnicas da Gerência de Comercialização – GECOM e da Gerência de Pesquisa e Avaliação – GEPEA, consubstanciadas nos Despachos n.º 0180/2016–GECOM e n.º 0029/2016–GEPEA, respectivamente, e, posteriormente, do Ofício n.º 409/2016–PRESI ([Peça n.º 54](#)), contendo as informações da Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR, e do Ofício n.º 832/2016–PRESI ([Peça n.º 171](#)), que, em suma, reapresentaram as informações prestadas pelas áreas técnicas e acrescentaram outros esclarecimentos pertinentes à matéria.

28. Peça vênia transcrever, parcialmente, os trechos constantes dos citados expedientes, naquilo que se referem ao **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 – TERRACAP**.

Do Despacho n.º 0644/2016–DICOM (fls. 43/45 da [Peça n.º 53](#))

- “(...) Amparando a deliberação da Diretoria Colegiada, que determinou a suspensão do Projeto de Estruturação de parceria para os lotes da Terracap no CONIC, conforme Ata da 3500ª reunião ordinária da DIRET, foram prestados esclarecimentos adicionais pelas áreas técnicas GEPEA e GECOM. Nesse contexto, impende-se ainda destacar que **a**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

alienação dos imóveis descritos por T2, T3 e T4 foi realizada em observância aos ditames legais e em consonância a conveniência administrativa e comercial desta Empresa Pública” (grifei);

- “(...) a decisão pela alienação dos imóveis é especialmente justificada diante da **premente necessidade de realização de obras de grande vulto e alta complexidade técnica**, visando o reforço estrutural, a fim de que se evite o risco de desabamento da(s) edificação(ões), **devido ao mau estado de conservação das mesmas, além do seu caráter emergencial**, demonstrados pelos registros fotográficos anexos; como, ainda, da **necessidade de se preservar a integridade física da população que ali transita diariamente**, frente a avaliação da imputação(divisão) de responsabilidade civil e penal em caso de potencial sinistro; bem como, da **restrição econômico-financeira pela qual vem passando a Empresa**, em razão da notória crise econômica que assola o país” (grifei);

- “(...) Denota-se do Relatório de Auditoria nº 23/2015 AUDIT, encaminhado pela Prefeitura, **a precariedade das instalações, comprovada por inúmeros laudos técnicos**, que diagnosticaram o **comprometimento das estruturas físicas que colocam em risco a segurança dos usuários do Setor**” (grifei);

- “(...) Essa situação, e a Notificação nº 1081/2014 da Secretaria de Estado de Segurança Pública do Distrito Federal, Subsecretaria de Proteção e Defesa Civil, **levaram a Terracap a providenciar a contratação emergencial de empresas especializadas com o objetivo de estabilizar a estrutura física dos lotes T2, T3 e T4**, sendo para tanto necessária a contratação de empresas capacitadas para: elaboração de definição de dimensionamento do escoramento e embasamento técnico para a contratação de projeto da reforma estrutural dos imóveis, locadora dos escoramentos metálicos, transporte e montagem para reforço das estruturas. Esses contratos foram firmados com a **Empresa Mills Estruturas e Serviços de Engenharia S/A.** e com a **Empresa Dinamiza Consultoria e Engenharia LTDA.** (...) que impactaram o orçamento desta Terracap com despesas no montante de **R\$ 302.664,27** (trezentos e dois mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos)” (grifei);

- “(...) em razão da decisão do eg. Tribunal de Contas do Distrito Federal, determinando a suspensão da homologação da licitação, **está em andamento nesta Empresa processo para prorrogação do contrato de escoramento das estruturas**, representando um crescente dispêndio para esta



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Empresa” (grifei);

- “Depreende-se ainda do Relatório de Auditoria o **dispêndio que a Terracap teve com a segurança privada nos imóveis nos períodos de 2008 a 2014**, totalizando uma despesa de **R\$ 1.389.500,79** (um milhão, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos reais e setenta e nove centavos) e **com energia elétrica” (grifei);**
- “(...) **diante da necessidade de reforço estrutural urgente e reforma geral dos imóveis, que dispenderá um valor ainda não orçado, mas com estimativas preliminares na casa dos milhões, a solução que se mostrou, administrativa e comercialmente, mais conveniente para a Empresa e para atender a demanda da comunidade foi a alienação dos bens” (grifei);**
- “(...) **A Gepea (...), ao prestar esclarecimentos acerca da avaliação de mercado realizada para os imóveis em consonância às normas técnicas e recomendações da NBR 146583 - Norma Brasileira de Avaliação de Bens, deixa transparente a vantajosidade da alienação para a administração pública” (grifei);**
- “(...) **não se verifica nenhuma mácula no procedimento licitatório, que respeitou todos os princípios constitucionais de legalidade, publicidade, vinculação ao instrumento convocatório e demais princípios correlatos” (grifei);**
- “**Ante o exposto, encaminhamos os esclarecimentos acima e ainda as manifestações da GEPEA e GECOM para fundamentar a resposta a ser ofertada a eg. Corte de Contas, pugnado ainda pela interposição de recurso junto ao TCDF para cassar a decisão que sustou a homologação do item 05, do Edital nº 02/2016 e o indeferimento da Representação ofertada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversão Sul, com seu consequente arquivamento” (grifei);**

Do Despacho n.º 0180/2016–GECOM (fls. 04/35 da [Peça n.º 53](#))

- “(...) **Quanto aos imóveis denominados Lotes T-2, T-3 e T-4, Setor de Diversões Sul - Brasília/DF, objeto do item 05 da concorrência pública para venda de imóveis relativa ao Edital 02/2016-Imóveis, esta Gerência de Comercialização tem a informar que estes estão ocupados por um restaurante e pela Secretaria de Estado XXXXX, são destinados a “TEATRO, CINEMA, BOLICHE, RESTAURANTE, ETC...”, foram avaliados, juntamente com as benfeitorias erigidas sobre eles, em R\$ 12.990.000,00 (doze milhões e novecentos e noventa mil reais)” (grifei);**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

- “(...) os imóveis em comento **são de propriedade desta Companhia Imobiliária e estão em condições de disponibilidade**, por esta razão eles foram incluídos no Edital 02/2016.6-Imóveis, **cujo certame ocorreu no dia 29/03/2016, e para os quais (item 05) houve duas propostas**” (grifei);
- “(...) o futuro adquirente dos imóveis **passará a ser o responsável pela manutenção e reformas da edificação** erigida sob estes, **cujo valor de avaliação contemplou tais benfeitorias, esta Gerência de Comercialização entende ser vantajosa a comercialização dos imóveis por meio do multicitado certame**” (grifei);
- “(...) a TERRACAP deixa claro em seus editais (...) aos eventuais interessados que **estes devem revestir-se da devida cautela antes de ingressar num procedimento licitatório dessa natureza**. Tal disposição é visualizada no tópico 5 do edital em referenda” (grifei);
- “(...) ao disponibilizar seus imóveis, a TERRACAP deixa aberto aos licitantes **a possibilidade de visita para avaliação** daquilo que se pretende efetivamente adquirir, **bem como outros informes necessários à sua formação de opinião acerca do negócio, sendo de responsabilidade do interessado**, somente a ele inerente, **a mensuração acerca do interesse no bem a que pretende concorrer, não havendo como esta Empresa imiscuir-se nessa seara**” (grifei);
- “(...) Quanto à alegação de que **a administração não pode transferir** a terceiros responsabilidade que é sua, qual seja, **a responsabilidade pela manutenção das estruturas dos seus imóveis, esta Gerência conserva mentalidade diversa da apresentada pela requerente**, pois **a intenção precípua em se comercializar imóveis com essas características**, na condição em que se encontram, **revela a intenção em solucionar, de maneira mais rápida e não onerosa, os problema de conservação e estruturais constados**, de modo a transferir essa incumbência a terceiros porventura interessados, **retirando tais incumbências da Administração Pública**” (grifei);
- “(...) como medida coercitiva, **a Terracap impõe às suas escrituras obrigação de construir**. O prazo entregue para o cumprimento de tal obrigação, em geral, é de 72 meses, prazo este usualmente empregado nas escrituras formalizadas por esta Empresa” (grifei);
- “(...) **Por fim, merece ser trazido à baila, ainda, que pelas características da área sub análise, tais como**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

destinação, localização, dimensão e a edificação erigida, a qual demanda cuidados de vultuoso valor a ser expendido por quem adquirir a área (desonerando esta r. Empresa Pública de tal obrigação), esta Gerência de Comercialização entende que o imóvel possui liquidez e valor significativos para comercialização, por está razão ele faz parte do planejamento de comercialização para o presente exercício, sendo importante a manutenção da venda objeto do Edital 02/2016-Imóveis” (grifo do original);

Do Despacho n.º 0029/2016–GEPEA (fls. 36/40 e anexos de fls. 41/42 da [Peça n.º 53](#))

- **“(…) Primeiramente, cumpre-nos informar que a Terracap adota em suas avaliações as recomendações da NBR 14653- Norma Brasileira de Avaliação de Bens, e busca o justo valor de mercado de seus imóveis (terrenos e benfeitorias), observando as diretrizes técnicas e legais vigentes” (grifei);**
- **“(…) referido instrumento normativo define justo valor de mercado como sendo: ‘Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente’” (grifei);**
- **“(…) na determinação técnica do valor consubstanciado para os imóveis denominados: SDS LOTES T-2, T-3 e T-4/BRASÍLIA/DF foram observadas as recomendações técnicas vigentes, utilizando para os terrenos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, recorrendo-se à técnica inferencial estatística (Regressão Linear Múltipla) e para as benfeitorias neles erigidas, adotou-se o MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO, tomando como referência o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE-DF), fornecido pela revista Construção e Mercado da Editora PINI, edição nº 173, data-base Outubro/2015, e composições do SINAPI-DF (CEF), data-base Novembro/2015, adicionando ou subtraindo a estes custos itens inerentes a: o padrão de acabamento, a tipologia, entre outros, condizentes com as benfeitorias em análise. Ressaltando ainda, a incidência da depreciação física pelo Critério Ross-Heidecke” (grifei);**
- **“(…) Com relação à metragem (...) cumpre-nos destacar que a área informada no mencionado certame se refere apenas à soma área dos lotes, sendo que as benfeitorias foram avaliadas individualmente e criteriosamente com as metragens reais existentes no local, conforme descrito abaixo:**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Lotes T-2 e T-4: Trata-se de um imóvel em concreto armado aparente e alvenarias de tijolos cerâmicos, localizado no Conjunto Arquitetônico localizado no Setor de Diversões Sul - SDS, edificado nos lotes T-2 e T-4, lembrados, composto de:

2º Subsolo(*), (sobre o lote T-4) destinado a guarda de veículos, contendo 42 (quarenta e duas) vagas de 12,50 m² cada, circulação de veículos e rampa de acesso ao 1º Subsolo, com estrutura em concreto armado aparente e piso também de concreto com regularização em cimentado áspero;

1º Subsolo(*), (sobre os lotes T-2 e T-4) também destinado à guarda de veículos, contendo 53 (cinquenta e três) vagas de 12,50 m² cada, rampas de entrada e saída e de acesso ao 2º Subsolo, estrutura de concreto armado aparente e piso também de concreto com regularização em cimentado áspero;

Pavimento Térreo (sobre o lote T-4), semirebaixado, em concreto armado aparente, composto por duas salas grandes, três menores, dois banheiros, dois depósitos, uma copa, escada de acesso ao nível do pátio externo e ao Pavimento Superior. Possui pavimentação em mármore cinza, reboco paulista com pintura PVA látex nas paredes internas e azulejos ate metade da parede nos sanitários, esquadrias de ferro c/ vidros lisos e portas internas convencionais em madeira, ambas pintadas em esmalte sintético e louças, metais e acessórios na linha popular; **Estrutura de cobertura** (sobre o lote T-2) em concreto armado aparente e escada de acesso ao 1º Subsolo (interditada) e pátio descoberto com escadaria formando uma praça no encontro com o lote T-4;

Pavimento Superior (sobre o lote T-4), em concreto armado aparente, composto por uma área de recepção, duas salas administrativas, um conjunto de sanitários masculino e feminino, e escada de acesso ao Pavimento Térreo. Possui pavimentação em cerâmica em geral, e nas paredes dos sanitários até meia altura, esquadrias de alumínio e portas internas convencionais de madeira, louças, metais e acessórios na linha popular.

Área de construção real total: 5.919,19 m².

Área equivalente de construção: 3.821,17 m².

Lote T-3: LANCHONETE/RESTAURANTE



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Subsolo(*) Construção com fundações profundas de tubulões a céu aberto, com estrutura em concreto aparente e alvenarias de 1/2 vez de tijolos cerâmicos, contendo: duas cozinhas, sendo uma delas o almoxarifado projetado, conjunto de vestiários/sanitários funcionais masculino/feminino, conjunto de sanitários coletivos para público masculino/feminino, depósito, montacarga, lixeira, cômodo da CEB e escada de acesso ao pavimento térreo.

Na área externa à edificada e nos limites do lote, possui 34 (trinta e quatro) vagas de garagem, sendo que 06 (seis) delas estão obstruídas pelo depósito irregular (**) supracitado. Estas vagas livres são servidas por uma área de circulação e manobra, formando dois corredores paralelos.

Pavimento Térreo Edificação toda executada em concreto estrutural aparente, com cobertura em laje impermeabilizada também aparente e de forma circular, com coifa central de ventilação/exaustão, alvenarias de 1/2 vez de tijolos cerâmicos, contendo: salão de consumação circular, balcão circular em concreto armado, com suporte para pé metálico e 32 (trinta e dois) bancos de madeira em estrutura metálica, cozinha com churrasqueira, montacarga, escada de acesso ao subsolo.

Área de construção: 1.035,67 m2.

Soma das áreas totais T2/T4 e T3 equivale a: 5.919,19+ 1.035,67 = 6.954,86 m2” (grifos do original);

• “(...) Diante do exposto, conclui-se que **não há minoração da área objeto de avaliação** pela Terracap, como assevera a Prefeitura dos Condomínios no SDS, em sua representação a Colenda Corte de Contas. E bom ainda destacar que, **adotamos na obtenção do custo de reprodução das benfeitorias o conceito de equivalência de área**, consoante NBR 12.721/2006- Avaliação de Custos Unitários de Construção” (grifei);

• “(...) esses bens **foram ofertados em certame licitatório** nesta Empresa Pública no **Edital nº. 11/2013**, realizado em 03/12/2013, **no valor mínimo correspondente a R\$ 16.157.300,00**, todavia **eles não foram arrematados, não despertaram nenhum interesse no mercado imobiliário**. É bom enfatizar, que naquele ano (2013), o mercado imobiliário estava aquecido, com expressiva liquidez para imóveis em geral, fato inexistente na atual realidade, em que o mercado imobiliário se apresenta em forte retração” (grifei);



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

• “(...) estes imóveis **foram submetidos novamente a esta gerência de avaliação**, a equipe técnica responsável **realizou nova análise à luz de dois aspectos fundamentais**, a saber:

- **O atual cenário econômico** com a elevada inflação e com a forte recessão econômica, por conseguinte, fortes impactos no mercado imobiliário, levando muitas incorporadoras e construtoras a redução drásticas em seus lançamentos, enfrentando sérias dificuldades financeiras. Tudo isso, reflete nos preços praticados, e não poderia ser diferente com esta imobiliária pública;
- Por outro lado, de 2013 até agora, em virtude da **falta de manutenção**, a edificação teve seus problemas estruturais agravados, atualmente, inclusive com elevada criticidade, decorrente de contínuas infiltrações, com incontestável impacto na depreciação física do conjunto, e conseqüentemente, na atual avaliação das benfeitorias. E bom lembrar que sua recuperação demandará altos investimentos, inclusive já com desembolsos desta Empresa Pública com escoramentos em virtude do grau de comprometimento de alguns elementos estruturais” (grifei);
- “(...) Nesse diapasão, **entende-se por depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim em que foi destinada**. A depreciação física ocorre em função de causas intrínsecas ao imóvel, como a idade e o desgaste físico sofrido ao longo do tempo” (grifei);
- “(...) No caso em tela (...) recuperamos algumas fotos do subsolo das edificações T-2, T-3 e T-4 que **demonstram as infiltrações com o comprometimento de pilares, vigas e lajes** com degradação de cobrimento das armaduras e corrosão com perda de seção de aço” (grifei);
- “(...) tais fatos motivaram a notificação e consequente interdição dos subsolos, conforme Termo de Notificação nº 1081/2014 e Termo de Interdição nº 361/2014. **Em razão da interdição e de possíveis riscos, a Terracap contratou empresa especializada para a elaboração de um Laudo Técnico Circunstanciado Qualitativo Estrutural** que contemple um mapeamento de intervenção emergencial de escoramentos da área interditada” (grifei);
- “(...) a TERRACAP **também contratou**, de forma emergencial, **escoramentos metálicos**, que estão instalados, garantindo assim a estabilidade da edificação até que sejam feitos os reparos necessários, **no valor total de R\$ 209.835,28** (Contrato nº 09/2015 e Termo Aditivo nº



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

01/2015, cuja vigência encerrar-se-á em 13/05/2016)” (grifei);

- “(...) destaca-se que **obras de recuperação estrutural se situam entre as mais dispendiosas**, devido à complexidade executiva, a utilização de materiais especiais de elevado custo e a extensão da área a trabalhar (**a área aproximada dos subsolos onde estão com as estruturas danificadas é de 8.195 m2**). As de **impermeabilização também serão de grande vulto e de elevado custo**, já que deverão abranger toda a área livre (passeio) externa aos subsolos” (grifei);

- “(...) Assim, observa-se que **o valor mínimo proposto pela equipe técnica está condizente com a atual realidade daqueles imóveis**, e foi plenamente corroborado pelo mercado imobiliário, **visto que no Edital 02/2016 eles obtiveram duas propostas, sendo que a vencedora alcançou um montante correspondente a R\$14.610.000,00** (quatorze milhões, seiscentos e dez mil reais), cujo ágio de aproximadamente 12,5 % encontra-se **totalmente compatível com a elasticidade média obtida em outros certames**, e com atual cenário do mercado imobiliário” (grifei);

- “(...) ao contrário da alegação da parte, acerca da TERRACAP não mencionar a real situação daqueles bens, é **importante mencionar que a Empresa notifica em seus editais**, especificamente, no Capítulo II, item 08, **o seguinte: ‘O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) elou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feito(a)s por terceiros, devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s)...’**” (grifos do original);

Do Ofício n.º 409/2016–PRESI (Peça n.º 54)

- Referido expediente apresenta as informações prestadas pela Advocacia e Consultoria Jurídica – ACJUR, além das manifestações técnicas da GECOM e da GEPEA, guardando identidade com o já reproduzido anteriormente, não se fazendo necessário reproduzir novamente os esclarecimentos fornecidos pela área técnica da TERRACAP.

Do Ofício n.º 832/2016–PRESI (Peça n.º 171)

- O Ofício n.º 832/2016–PRESI encaminha as informações prestadas pelas diversas áreas técnicas da Companhia (Memorando n.º 092/2016–GECOM e Despachos n.º 0279/2016–GECOM, n.º 1.261/2016–DICOM, n.º



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

1.302/2016–DICOM, n.º 0442/2016–GEPEA, n.º 1.327/2016–ACJUR, n.º 0204/2016–DEHAB, n.º 1.367/2016–ACJUR e n.º 0045/2016–COPLI), cujo teor é análogo às manifestações já reproduzidas, razão pela qual transcrevo, a seguir, somente trechos do Despacho n.º 045/2016–COPLI (fls. 243/250 da *Peça n.º 171*), que tratou da Representação da empresa ELTECOM contra sua desclassificação por problemas relacionados à comprovação de pagamento da caução exigida no **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**;

• A Comissão de Licitação, via Despacho n.º 045/2016–COPLI, afirma que “(...) O tema em questão fora abordado pela Comissão quando da elaboração do seu Relatório nº 008/2016–COPLI/DICOM”, nos termos a seguir transcritos:

‘(...)

9. A licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS apresentou a proposta compra nº 109853 - ITEM 05, sendo esta validada no momento da realização do certame, uma vez que revestida de todos os critérios formais de preenchimento e participação, inclusive contendo o comprovante de pagamento de caução, conforme preceitua a norma editalícia. Apenas a título elucidativo, o motivo pelo qual se exige que os comprovantes de caução sejam anexados à proposta de compra encontra suporte no fato de que, no momento do evento licitatório, é o único meio capaz de se atestar, minimamente, que o licitante tenha realizado o pagamento da caução e dado a isso, como corolário, esteja habilitado a participar do certame, conforme prescrição contida no Art. 18 da lei 8.666/93, verbis:

‘Art. 18. Na Concorrência para a venda de bens imóveis, a fase de habilitação limitar-se-á à comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação’

9.1. Assim, com relação à **conferência do valor pago a título de caução** para a efetiva habilitação das propostas, tem-se que esta também **é realizada em momento posterior, quando a TERRACAP promove a conciliação bancária**, que se trata da conferência entre os valores apresentados nos comprovantes de pagamento de caução juntados às propostas com aqueles que efetivamente foram creditados na conta caução desta Empresa. **Não havendo a confirmação de que o depósito fora realizado até a data limite acentuada no edital de licitação, opera-se a**



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

desclassificação da proposta e, consequentemente, do licitante.

9.2. Passando-se à análise pontual do caso, tem-se que **a licitante não proveu com regularidade o depósito da caução até a data limite indicada no edital de licitação, a saber, dia 29/03/2016.** O Núcleo de Gestão Financeira - NUGEF, após realizar a conferência da conciliação bancária na conta caução desta Empresa, encaminhou o Memorando nº 088/2016-NUGEF, (fls. 707), a esta Comissão de Licitação, informando que a caução **efetuada pela licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES SS**, pré-classificado para o item 05 do Edital, **foi creditada somente no dia 30/03/2016, ou seja, um dia após a licitação**, em desacordo com o constante no tópico 16 do Edital nº 02/2016, (...)

9.3. In casu, **o licitante deixou de prover a devida cautela ao realizar o pagamento do valor dado a título de caução, dentro do prazo estabelecido**, uma vez que teve prazo mínimo de 30 (trinta) dias para realização desta ação, prazo esse em que oficialmente se divulga, por via de publicações, a realização do certame. A problemática acima exposta agrava-se ainda mais pelo fato de que, para o mesmo item, houve participante que, zelosamente, atendeu-se a todos esses requisitos formais, tendo validada a sua proposta, não havendo como desprestigiar tal situação.

9.4. Ademais, independente da situação consubstanciada no evento licitatório, se o licitante foi classificado ou não para o citado item, **o fato é que este não realizou o depósito dentro do prazo assinalado no edital.** Diante disso, do ponto de vista da norma que rege o certame, **a medida que se impõe aponta para a desclassificação da sua proposta.**

9.5. Diante disso, baseado nas normas do edital, de modo a dar prosseguimento à venda do imóvel, a Comissão de Licitação entrou em contato com o Licitante preliminarmente classificado como segundo colocado, a saber, o Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI (Proposta de Compra nº 112994), informando a situação ocorrida, e que, neste caso, a proposta por ele apresentada figurava como a pré-classificada para a aquisição do item.

9.6. Assim, **o COFECI**, por meio do Expediente nº 003975/2016, (fls. 714), **ratificou seu interesse na aquisição do bem**, para tanto, adicionalmente



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*protocolando o expediente nº 3978/2016, datado de **08/04/2016**, apresentando parcialmente a documentação exigida para a conclusão do negócio.*

*9.7. Naquela oportunidade, conforme descrição contida no campo de observações do relatório de entrega da documentação, **restou pendente a entrega dos documentos a seguir:***

- *Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial ou órgão equivalente;*
- *Certidão Negativa de Distribuição de Falências, Concordatas e Recuperação Judicial Expedida na sede e/ou domicílio do licitante;*
- *Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;*
- *Certidão de Débitos junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal.*

*9.8. Em 13/04/2016 o COFECI apresentou a esta Comissão por meio do Expediente nº 4147/2016, de 13/04/2016, (fls. 715), a **Certidão simplificada** emitida pela Junta Comercial ou órgão equivalente, a **Certidão negativa** de distribuição de falências, concordatas e recuperação judicial expedida na sede e/ou domicílio do licitante, a **Certidão de Débitos** junto à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal e **cópias de Guias de Pagamento de tributos e impostos federais** com os quais demonstra estar regularizando sua situação junto à Receita Federal para a efetiva entrega da Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, documento este ainda em pendência.*

9.9. Todavia, o e. Tribunal de Contas do Distrito Federal, nos autos do Processo de nº 8730/2016-e, analisando representação formulada pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul - SDS -, proferiu a Decisão de nº 1408/2016, cuja parte dispositiva transcreve-se abaixo, verbis:

‘O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: 1 - tomar conhecimento: a) da representação oferecida pelo Hospital Santa Marta Ltda. (e-doc A39801CC); b) da representação oferecida pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc 95A781398); II - determinar à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP que: a) no prazo de



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

15 (quinze) dias, apresente os esclarecimentos que entender pertinentes quanto ao teor das representações mencionadas no inciso I, nos termos do art. 195, § 6º do Regimento Interno do TCDF; **b) com fulcro no art. 198 do Regimento Interno do TCDF, abstenha-se de homologar o resultado relativo ao item 5 da Concorrência Pública nº 02/2016, até decisão de mérito definitiva deste Tribunal sobre o teor das Representações;(...)**

9.10. Diante da determinação emanada nessa Decisão, a Comissão de Licitação de Imóveis propõe o sobrestamento do andamento dos trabalhos referentes a este item, até ulterior pronunciamento daquele c. Ente de Contas acerca do mérito envolvendo a representação formulada.

Conforme pode ser visualizado **a licitante ELTECOM PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES S.S. foi desclassificada do certame pelo simples fato de que o valor dado a título de caução não fora creditado na conta caução desta Empresa dentro do prazo estipulado** (doc. 01). Essa situação encontra clara e expressa previsão na norma editalícia, verbis:

‘16. Para se habilitarem à participação nesta licitação os interessados deverão, até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor 17 Edital 02/2016 Dia da realização: 29 de março de 2016 estabelecido no Capítulo I deste Edital de Licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A - BRB, para a conta caução da TERRACAP - CNPJ n.º 00.359.877/000173 - Banco 070 – Agência 121 - Conta nº 900.102-0 - tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica - TED - ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta on line, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos.

16.1 A realização do pagamento da caução em desconformidade com as prescrições acima mencionadas implicará na desclassificação do licitante, nos termos do tópico 71.1 deste edital.

(...)

17.2. A TERRACAP não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

da conciliação bancária'

Desta forma, por incorrer em situação obstativa prevista na norma do certame, ocorrerá a desclassificação desta licitante.

O chamamento do licitante preliminarmente classificado em segundo, igualmente, encontra respaldo na norma contida no próprio edital, conforme ser observado no tópico abaixo transcrito:

'50. Desclassificado o primeiro colocado e permanecendo o interesse público, poderá a Diretoria Colegiada, por proposta da Comissão de Licitação, em data anterior à homologação do resultado da licitação, habilitar o segundo colocado ou os subsequentes no respectivo item, e nesta ordem, desde que este (s) manifeste(m), por escrito, concordância com o preço oferecido pelo primeiro colocado e atenda(m) aos demais requisitos contidos neste Edital.'

*Todavia, conforme pode ser visualizado no tópico acima descrito, **a homologação definitiva do item ao licitante** preliminarmente classificada em segundo lugar, o **CONFECI**, **ficará condicionada à sua expressa concordância com o pagamento do mesmo valor ofertado pelo primeiro colocado, fato que ainda não ocorrerá, bem como também à regularidade da sua documentação.** Todavia, **devido ao sobrestamento do certame** em relação a esse item, **não foi possível instá-lo a prover manifesto por escrito contendo à anuência quanto ao valor proposto pelo licitante ofertante do maior valor**, uma vez que a determinação emanada pelo e. Ente de Contas impôs que esta Empresa se abstinhasse de realizar qualquer ato envolvendo esse item.*

*Cumprir ainda mencionar que, independente da apresentação do termo de anuência, **o CONFECI manifestou interesse na compra (doc. 02), apresentando sua documentação**, que o fizera por meio dos expedientes nº 003.975/2016, 003978/2016, 004.147/2016 e 005.302/2016 (docs. 03, 04 e 05).*

*Repise-se que **a homologação do item somente ocorrerá se a interessada retromencionada presente, por escrito, manifestação quanto à concordância com o pagamento do mesmo valor ofertado pelo primeiro colocado.***

Adicionalmente, cumprir mencionar ainda que são infirmadas as alegações do requerente quando aduz



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

que fora concedido prazo indefinido para que o CONFECI complementasse a documentação pendente, o que denotaria indicio de tratamento diferenciado.

Quanto a isso, tem-se que o momento processual, até a determinação para o sobrestamento do feito, sequer permitiu que houvesse o deferimento para concessão desse prazo, que ocorre quando da entrega da homologação definitiva, quando os licitantes, por sua vez, têm alguma pendência acentuada sobre a sua documentação, momento em que é ofertado o prazo de 30 dias para o saneamento dessas pendências, conforme pode ser visualizado da norma do certame, abaixo transcrito:

32. O LICITANTE CLASSIFICADO NA FASE PRELIMINAR, INDEPENDENTEMENTE DA MODALIDADE DE PAGAMENTO, DEVERÁ PROTOCOLIZAR A DOCUMENTAÇÃO ACIMA APONTADA, AINDA QUE DENTRE OS DOCUMENTOS HAJA ANOTAÇÃO INADEQUADA, INCOMPLETA E/OU INSUFICIENTE, SOB PENA DE DESCLASSIFICAÇÃO, COM APLICAÇÃO DA PENALIDADE DE RETENÇÃO DA CAUÇÃO PREVISTA NESTE EDITAL.

(...)

36. A Terracap reserva-se o direito de não efetivar a venda a prazo para o(s) licitante(s) quando na documentação por este apresentada constar anotações inadequadas, incompletas, e/ou insuficientes para o crédito pretendido.

36.1. Em quaisquer destas hipóteses, a COPLI convocará o(s) licitante(s) para manifestar(em) seu(s) interesse(s) e/ou possibilidade(s) de pagamento à vista, ou requerer prazo máximo de até 30 (trinta) dias para apresentação da documentação satisfatória, sobrestando-se, assim, apenas o item em comento.

Forte nesse sentido, tem-se que o momento processual acentuado pelo relatório formulado pela Comissão apenas tratou da situação fática a qual se espelhou caso, qual seja, narrativa sobre as razões que ensejam a desclassificação da licitante ELTECOM e descrição dos manifestos e dos documentos apresentados pelo CONFECI, sem que houvesse, até o presente momento, qualquer situação que inclinasse para a venda dos referidos bens, conforme prescrição dada pelo e. TCDF, posto que o sobrestamento ocorreu antes da sua homologação definitiva.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Já em relação à alegação da recorrente de que ela não tivera culpa em relação à data do crédito da caução, erro assumido pela agência bancária, convém mencionar que se não há culpa de sua parte, igualmente também não há culpa por parte da Terracap, bem como também não há culpa por parte do CONFECI.

*Conforme bem levantado pela Comissão, **o licitante deixou de prover a devida cautela ao realizar o pagamento do valor dado a título de caução, dentro do prazo estabelecido**, uma vez que teve prazo mínimo de 30 (trinta) dias para realização desta ação, prazo esse em que oficialmente se divulga, por via de publicações, a realização do certame. Nesse caso, se tivesse agido com certa antecedência, o problema poderia ter sido sanado a tempo de se refazer a transação.*

Ademais, a problemática acima exposta é agravada ainda mais pelo fato de que, para o mesmo item, houve participante que, zelosamente, ateu-se a todos esses requisitos formais, tendo validade a sua proposta, não havendo como desprestigiar tal situação.

*Quanto à alegação de que a Comissão age com rigorismo formal excessivo, promovendo interpretações contrárias à finalidade da lei no ponto de prejudicar o interesse público, cabe mencionar que **a Comissão, ao aplicar as normas do edital, toma como base critérios objetivos estampados no próprio normativo.***

A esse respeito, vale a pena ressaltar que na ocasião da análise do processo nº 21.003/14-e (b) (doc. 06), no qual esse c. Ente de Contas, pontual e contundentemente, proferiu manifestação cujo conteúdo, em grande medida, guarda paralelismo com a situação aqui enfrentada.

À vista do exposto, sendo aquilo que se tinha a informar, encaminhamos o presente, para conhecimento, sugerindo imediata remessa à COINT, haja vista a existência de prazo a ser cumprido.

Por fim, impende mencionar que os informes sobre os fatos aqui prestados foram, inequivocamente, tomados com base em decisões conjuntas dos membros da Comissão de Licitação a época instituída pela Portaria nº 158/2014- PRESI (doc. 07), que participaram efetivamente de todas as etapas descritas.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Nesse contexto, na qualidade de Presidente da atual Comissão Permanente de Licitação Para a Venda de Imóveis - COPLI, subscrevo o documento como forma apenas de dar encaminhamento ao presente expediente” (Grifei).

Análise

29. Passo a examinar, num primeiro momento, os apontamentos contidos nas Representações formuladas pela **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul – CONIC** e pelo Ministério Público de Contas em relação às irregularidades identificadas no **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**, confrontando-os com as informações, documentos e esclarecimentos técnicos fornecidos pela TERRACAP.

30. Não é demais repisar que a Representação da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** e a **Representação n.º 7/2016-DA** apresentam, em linhas gerais, os mesmos questionamentos, quais sejam:

a) **divergências na metragem da área total construída** indicada no edital licitatório (**3.710,93 m²**) e o constante nos registros imobiliários (superior a **5.229,19 m²**, segundo a Prefeitura, e aproximadamente **7.352,12 m²**, segundo o Ministério Público de Contas);

b) **avaliação subdimensionada**, uma vez que eventual defasagem na metragem dos imóveis T2, T3 e T4 tem reflexos na apuração do valor mínimo lançado no edital licitatório;

c) **ausência de explicitação das reais condições dos imóveis** em licitação, não havendo detalhamento, claro e objetivo, da situação e do comprometimento estrutural dos bens; e

d) **destinação genérica das finalidades de uso dos imóveis**, posto que a utilização da expressão “ETC” (etecetera) pode causar tumulto ao procedimento licitatório.

31. Quanto à divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4, verifica-se que a TERRACAP afirma que a área informada no edital do certame se refere apenas à soma das áreas dos lotes, destacando que “(...) as benfeitorias foram avaliadas individualmente e criteriosamente com as metragens reais existentes no local (...)”, sendo que a área construída dos imóveis T2 e T4 somariam “(...) de construção real total: **5.919,19m²**” e de “Área equivalente de construção: **3.821,17m²**”, enquanto o imóvel T3 contaria com “Área de construção: **1.035,67m²**” (grifei) (Despacho n.º 0029/2016 – GEPEA – fls. 37/38, Peça n.º 53), perfazendo, portanto, área total de **6.954,86 m²** (5.919,19 +



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

1.035,67).

32. Oportuno registrar, contudo, que, segundo informações extraídas do sítio eletrônico da TERRACAP⁴, à época da **Representação n.º 7/2016-DA (08.03.2016)**, a área do imóvel T3 “(...) possui **872,50 m²** e dimensões de 25,00 x 34,90 m, com destinação para teatro, cinema, boliche, restaurante, etc. No lote foi construída edificação para uso de lanchonete, sendo **1.086,75 m²** de subsolo e **346,18 m²** no térreo, totalizando **1.432,93 m²** de área construída” (grifei), perfazendo área total construída de aproximadamente **7.352,12 m²** (5.919,19 + 1.432,93).

33. Independentemente da área exata dos imóveis T2, T3 e T4 – **6.954,86 m² ou 7.352,12 m²**, o certo é que a metragem indicada no **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 (3.710,93 m²)** se encontra inadequada, fato que tem impacto direto na formulação de propostas de eventuais interessados no **item 5** do certame licitatório.

34. No tocante à avaliação dos citados imóveis, deve-se observar que os questionamentos formulados nos autos não se referem à metodologia adotada pela TERRACAP para a fixação dos valores mínimos de venda dos imóveis de propriedade daquela Companhia.

35. Na verdade, o que resta evidenciado é que a metragem anunciada para o **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016** se encontra em desacordo com a realidade dos imóveis, revelando divergência que tem reflexo direto sobre o valor do lance mínimo estabelecido no certame (**R\$ 12.990.000,00**), não se mostrando vantajoso para a Administração a homologação do resultado sem que a avaliação seja revista, posto que não representa o mercado imobiliário.

36. Noutro giro, em relação às reais condições dos imóveis licitados, não há dúvidas de que eventuais interessados devem se resguardar quanto à real situação dos bens que pretendem adquirir. Também não há dúvidas de que, no certame em questão, a TERRACAP anunciou que os imóveis T2, T3 e T4 do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016** se encontravam “(...) COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS”, conforme indicado em Nota de Rodapé do referido editalício.

37. Verifica-se, ainda, no referido edital, exigência expressa de que os possíveis participantes do certame deveriam declarar conhecimento prévio das condições e da situação dos imóveis pretendidos, nos termos do Capítulo II, itens 6 e 8, do **Edital n.º 02/2016**, a seguir transcritos:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

“B) DA PARTICIPAÇÃO

6. O interessado, **antes de preencher sua proposta de compra, declara que:**

6.1. **INSPECIONOU O(S) LOTE(S) DE SEU INTERESSE, verificando as condições e estado em que se encontra(m);**

(...)

C) DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE IMÓVEIS OBSTRUÍDOS E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS

8. O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feito(a)s por terceiros, **devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s), a seguir resumido(s):**

(...)

ITEM 5: LOTE T2 OCUPADO POR ESTRUTURA EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T3 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T4 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COMPOSTA POR DOIS PAVIMENTOS E TAMBÉM POR SUBSOLO” (Grifei).

38. *Todavia, entendo que tais indicações revelam apenas uma parte da situação dos imóveis T2, T3 e T4, notadamente quanto à existência de benfeitorias, edificações e ocupações, haja vista as informações constantes do edital não indicarem os graves problemas estruturais existentes nos aludidos imóveis, impossibilitando que os interessados tenham uma real dimensão dos custos necessários à futura ocupação dos espaços porventura adquiridos.*

39. *Frise-se que as questões estruturais identificadas nos imóveis do item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016 não são detectáveis apenas com vistas em Laudos de Vistoria. Ao contrário, faz-se necessário estudo técnico especializado para verificar a real dimensão dos danos estruturais existentes para posterior avaliação da profundidade e dos custos de reparação, situação que, no entender deste representante ministerial, deve estar previamente anunciada no processo licitatório, evitando, assim, futuros questionamentos e prejuízos indesejáveis para a Companhia.*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

40. Ainda que a TERRACAP informe que as vistorias técnicas identificaram problemas nos alicerces dos imóveis, noticiando, inclusive, que sofreram interdição da Defesa Civil em face do comprometimento estrutural e do risco aos usuários, consoante Relatório Técnico n.º 0023/2015, realizado pela própria TERRACAP, entendo que tais informações devem constar explicitamente do edital licitatório, possibilitando aos licitantes interessados avaliar a real dimensão do patrimônio que estão prestes a adquirir e analisar a viabilidade econômica do negócio.

41. Por fim, tendo em conta a TERRACAP não se manifestar acerca da utilização da expressão “ETC” (etecetera) na possível destinação dos imóveis colocados à venda – “DESTINAÇÃO: TEATRO, CINEMA, BOLICHE, RESTAURANTE, **ETC.** (...)” (grifei), reitero entendimento no sentido de que tal descrição pode trazer prejuízos ao eventual adquirente, uma vez que a expressão em comento permite ampliar, de forma indevida, o espectro de utilização do imóvel para a instalação de negócios incompatíveis com o estabelecido no Código de Edificações de Brasília (Decreto n.º 596, de 08.03.1967) para os Setores de Diversões Sul e Norte, que assim especifica no art. 28:

“Art. 28. O Setor de Diversões Norte e o Setor de Diversões Sul compreendem:

I – Edificações para instalação de:

- a) Casas de espetáculos;*
- b) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates;*
- c) Comércio especializado;*

II – Edifícios de lojas e salas para fins comerciais para instalação de:

- a) Estabelecimentos para diversões;*
- b) Sedes de clubes urbanos;*
- c) Escritórios e consultórios;*
- d) Comércio especializado;*
- e) Academias de ginástica, saunas, mediante aprovação prévia do D.L.F.O;*
- f) Restaurantes, confeitarias, cafés, bares, boates”*

42. Cumpre registrar que a utilização da expressão “ETC.” já foi objeto de questionamentos anteriores. Na licitação regulada pelo



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Edital n.º 11/2013⁵, oportunidade em que os imóveis T2, T3 e T4 estavam sendo ofertados pelo valor de **R\$ 16.157.300,00** (dezesesseis milhões, cento e cinquenta e sete mil e trezentos reais), valor, inclusive, superior ao lance mínimo questionado no presente feito, a adoção do termo “etc.” na destinação acabou resultando na retirada desses imóveis daquele certame licitatório, inviabilizando, assim, a sua comercialização.

43. Assim sendo, reitero entendimento no sentido de que a TERRACAP deve manter estrita observância às normas legais que regem a ocupação territorial, definindo, de forma clara e objetiva, nos editais licitatórios por ela elaborados, as possíveis destinações para os imóveis colocados à venda pela Companhia, evitando a utilização de termos e expressões que possibilitem a ampliação interpretativa de eventuais interessados quanto ao uso comercial dos espaços públicos que porventura queiram adquirir.

44. Não é demais repisar que as questões levantadas nas Representações da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** e do Ministério Público de Contas – divergências na área total construída; avaliação subdimensionada; ausência de explicitação das reais condições dos imóveis e destinação genérica de suas finalidades – já teriam acarretado problemas na tentativa de alienação anterior dos imóveis T2, T3 e T4.

45. Em 2013, a TERRACAP teria lançado procedimento licitatório para a venda de diversos imóveis no Distrito Federal, dentre os quais os referidos Lotes T2, T3 e T4 do Setor de Diversões Sul, objetos dos itens 9, 10 e 11, respectivamente, do **Edital n.º 11/2013**. Frise-se que, naquela oportunidade, o lance mínimo para os imóveis em questão teria sido fixado em **R\$ 16.157.300,00** (dezesesseis milhões, cento e cinquenta e sete mil e trezentos reais).

46. Todavia, as divergências apontadas na metragem das áreas e a utilização de termo genérico (“etc.”) para estabelecer as possíveis destinações dos imóveis T2, T3 e T4 acarretaram questionamentos quanto à regularidade da avaliação daqueles lotes, inconformidades que resultaram na retirada dos citados itens da licitação objeto do **Edital n.º 11/2013**.

47. Ora, se as análises mercadológicas efetuadas pela TERRACAP em 2013 fixaram como valor negocial a quantia de **R\$ 16.157.300,00 (Edital n.º 11/2013)**, inaceitável que, passados 03 (três) anos, a avaliação estimativa indicada para os mesmos imóveis, com base nas mesmas metragens, tenha sido reduzida para **R\$ 12.990.000,00 (Edital n.º 02/2016)**.

48. Ainda que se argumente que o mercado imobiliário tenha sofrido acentuada desaceleração nos últimos anos e que os imóveis acabaram se depreciando, este representante ministerial

⁵ <http://www.terracap.df.gov.br/uploads/edicts/5298dfc438751.pdf>



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

entende injustificável a redução na avaliação e o rebaixamento estimativo para o lance a ser alcançado na licitação em exame.

49. Conforme consignado na **Representação n.º 7/2016 – DA**, se utilizarmos o valor do lance fixado em 2013 (**R\$ 16.157.300,00**) e a metragem da área adotada em ambos os procedimentos licitatórios (**3.710,93 m²**), veremos que o valor do metro quadrado adotado na licitação do **Edital n.º 11/2013** foi de **R\$ 4.353,97** (quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e noventa e sete centavos) por metro quadrado⁶. Por outro lado, ao efetuarmos o mesmo cálculo com o valor do lance mínimo indicado no **Edital n.º 02/2016 (R\$ 12.990.000,00)**, obtemos a quantia de **R\$ 3.500,47** (três mil, quinhentos reais e quarenta e sete centavos) por metro quadrado⁷, valor significativamente inferior ao anteriormente apurado.

50. Assim sendo, ainda que não sejam consideradas eventuais divergências nas metragens das áreas dos imóveis T2, T3 e T4, resta evidente a subavaliação do lance mínimo fixado pela TERRACAP na alienação do **item 5 do Edital n.º 02/2016**.

51. Pior, se adotarmos a área total construída informada pela TERRACAP no Despacho n.º 0029/2016 – GEPEA (fls. 37/38 da Peça n.º 53) (**6.954,86 m²**) ou a área apurada pelo Órgão Ministerial na **Representação n.º 7/2016 – DA (7.352,12 m²)**, essa discrepância na avaliação fica ainda mais evidente, posto que o valor do lance mínimo, tendo por base o mesmo valor de metro quadrado indicado no **Edital n.º 02/2016 (R\$ 3.500,47)**, seria de **R\$ 24.345.278,80** (vinte e quatro milhões, trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e oito reais e oitenta centavos), no primeiro caso (**6.954,86 m²**)⁸, ou **R\$ 25.735.875,50** (vinte e cinco milhões, setecentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos), no segundo (**7.352,12 m²**)⁹.

52. Como se vê, mesmo que se utilize apenas a metragem total revelada pela TERRACAP, no atual momento processual, não há dúvidas de que os imóveis T2, T3 e T4 foram subavaliados, fato que, por si só, justifica a anulação da fase externa do item 5 do **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**.

53. Em relação às manifestações ofertadas pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S**, considero que as informações e esclarecimentos fornecidos pela TERRACAP são suficientes para demonstrar que a desclassificação da referida empresa se deu à luz dos termos editalícios.

54. Os elementos carreados aos autos comprovam que a empresa em comento não cumpriu exigência indispensável à habilitação do

⁶ R\$ 16.157.300,00 / 3.710,93 m² = R\$ 4.353,97.

⁷ R\$ 12.990.000,00 / 3.710,93 m² = R\$ 3.500,47.

⁸ 6.954,86 m² * R\$ 3.500,47 = R\$ 24.345.278,80.

⁹ 7.352,12 m² * R\$ 3.500,47 = R\$ 25.735.875,50.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

certame regulado pelo **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**, uma vez que não procedeu ao pagamento do valor de caução previsto no prazo estabelecido.

55. Cumpre observar que o citado Edital, consoante item 16 do Capítulo III, estabeleceu, expressamente o prazo máximo para recolhimento da caução, fixado “(...) **até o dia da realização da licitação**” (grifei), senão vejamos:

“CAPÍTULO III

B) DA CAUÇÃO

16. Para se habilitarem à participação nesta licitação os interessados deverão, **até o dia da realização da licitação, recolher a caução no valor estabelecido no Capítulo I deste Edital de Licitação, em qualquer agência do Banco de Brasília S/A – BRB, para a conta caução da TERRACAP – CNPJ n.º 00.359.877/0001-73 – Banco 070 – Agência 121 – Conta nº 900.102-0 – tão somente por meio de depósito identificado, transferência eletrônica – TED – ou pagamento do boleto expedido no sítio da Terracap, após cadastramento da proposta on line, vedados depósitos não identificados, em cheques, ou realizados em caixas eletrônicos.**

16.1 **A realização do pagamento da caução em desconformidade com as prescrições acima mencionadas implicará na desclassificação do licitante, nos termos do tópico 71.1 deste edital” (Grifei).**

56. Por sua vez, o citado tópico 71.1 do Capítulo X do Edital, prevê que:

“CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

71. Após o recolhimento da caução, o licitante fica sujeito a penalidades na ocorrência das seguintes hipóteses:

71.1. **desclassificação, sendo efetuado o recolhimento da caução por meio de depósitos não identificados, em cheques ou em caixas eletrônicos; (...)**” (Grifei).

57. No caso vertente, verifica-se que a empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** deixou de realizar o pagamento do valor estabelecido a título de caução até a data limite estabelecida no edital, **29.03.2016**, data de realização do certame. Apesar de a licitante ter o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para o referido pagamento, haja vista a TERRACAP ter cumprido o prazo oficial para divulgação, via as publicações exigidas em lei, para a efetiva realização do certame, a empresa não comprovou o



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

*atendimento da exigência, posto que o depósito da caução requerida somente se deu no dia **30.03.2016**, ou seja, um dia após o limite fixado em edital.*

*58. Demais argumentos apresentados pela empresa – formalismo excessivo, dilação de prazo inadequado para apresentação de documentação da segunda colocada e participação de entidade sem condições de cumprir as exigências financeiras e técnicas para assumir o objeto licitado – não devem prosperar, uma vez que os esclarecimentos carreados aos autos pela TERRACAP demonstraram que os termos contidos no **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016** foram devidamente observados.*

*59. Quanto ao possível prejuízo ao erário decorrente do valor da empresa colocada em segundo lugar ser inferior ao primeiro, tal argumento não se sustenta, até porque o valor proposto pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** não teve validade para fins comparativos, uma vez que a licitante foi desclassificada.*

*60. Nada obstante, entendo correto posicionamento externado pela Unidade Técnica no sentido de prover o pedido de sustentação oral manejado pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S**, porquanto de acordo com o art. 136 do Regimento Interno do TCDF, podendo a Corte de Contas deliberar acerca do pleito formulado.*

*61. Por sua vez, considero desnecessário tecer maiores considerações acerca das contrarrazões apresentadas pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI**. O fato principal questionado pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** se refere à sua desclassificação do certame em razão do não pagamento tempestivo do valor de caução estabelecido em edital, procedimento que, no entendimento ministerial, fora efetuado em conformidade com as regras ali fixadas, conforme demonstrado pela TERRACAP.*

*62. Nesse diapasão, assiste razão ao **COFECI**, não devendo prosperar as alegações formuladas pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S**, porquanto a desclassificação dessa licitante foi realizada de acordo com os termos editalícios, não restando evidenciado favorecimento ilícito do Conselho, vez que a TERRACAP adotou as medidas legais previstas ao convocar a segunda colocada no certame para manifestar interesse quanto à aquisição do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**, posto que restou vencedora do certame.*

Conclusões

*63. A análise das informações e esclarecimentos apresentados pela TERRACAP indicam que os apontamentos contidos na Representação da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de***



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Diversões Sul e na Representação n.º 7/2016-DA são integralmente procedentes, uma vez que os elementos apresentados pela Companhia não afastaram ou justificaram adequadamente as divergências constatadas na metragem da área total construída consignada no edital licitatório, nem tampouco demonstraram a correta avaliação dos imóveis T2, T3 e T4 constantes do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**, a ausência de explicitação das reais condições dos citados imóveis e a utilização de termo genérico (“ETC.”) para a destinação de uso dos espaços públicos licitados.

64. No mesmo sentido, entendo **procedentes** as contrarrazões ofertadas pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI**, haja vista os documentos e informações apresentadas pela TERRACAP demonstrarem, de forma inequívoca, que a desclassificação da empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** foi efetivada à luz da legislação de regência e em conformidade com os termos constantes do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**.

65. Por outro lado, considero **improcedentes** as manifestações trazidas aos autos pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S**, porquanto insubsistentes os argumentos por ela apresentados para demonstrar que sua desclassificação do certame teria sido arbitrária e ilegal, haja vista os elementos constitutivos dos autos revelarem que, de fato, a licitante não efetuou o pagamento da caução até a data de realização da licitação, conforme expressamente estabelecido no **Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**.

66. Nesse contexto, entendo imprescindível que o Tribunal, ante a comprovação das falhas apontadas nas Representações da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** e do Ministério Público de Contas, determine a anulação da fase externa do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**, deixando de homologar o resultado do referido item, posto que dar continuidade à alienação definitiva dos imóveis T2, T3 e T4 poderá representar injustificável e irreversível prejuízo aos cofres públicos.

67. Cumpre reiterar que a alienação de bens públicos visa auferir o maior lance possível dentre os realizados a partir de valores de mercado previamente estabelecidos. Nesse sentido, tendo em vista a comprovação de subavaliação dos imóveis públicos colocados à venda, entendo evidenciada a possibilidade de que, caso o certame tenha seguimento, o erário seja lesado.

68. Não há dúvidas de que, a princípio, os gastos com a manutenção dos imóveis justificariam a necessidade de andamento célere da alienação pretendida pela TERRACAP. No entanto, tal argumento não pode servir de aval para dar seguimento a certame eivado de irregularidades, sob pena de a subavaliação dos imóveis



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

acarretar prejuízos que podem exceder os custos de manutenção.

69. Inadmissível, ainda, a premissa de desvalorização do bem como justificativa para dar continuidade a certame com irregularidades como as identificadas no presente caso. Não é por se tratar de alienação pública de imóvel deteriorado pelo tempo que a Administração pode desconsiderar elementos indispensáveis para apuração do valor mínimo a ser auferido com a venda. O preço de mercado, fundado em parâmetros e laudos confiáveis, é que fixará o valor de referência para defesa do patrimônio e do interesse público.

70. Portanto, em face das constatações decorrentes das análises ora efetuadas, autorizar a homologação do resultado do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016** deixou de ser medida temerária, passando à realidade fática, uma vez que comprovadas as divergências na metragem das áreas totais construídas dos imóveis licitados e, conseqüentemente, a subavaliação dos bens públicos, além da destinação imprecisa e inadequada dos imóveis, sem que fossem explicitadas suas reais condições, falhas que, no sentir ministerial, podem acarretar futuros imbróglios administrativos e jurídicos com vistas a reparar inevitáveis prejuízos aos cofres públicos, devendo a alienação do referido item ser anulada.

71. Diante de todo o exposto, uma vez comprovadas as irregularidades e falhas apontadas pela **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** e pelo Ministério Público de Contas, via **Representação n.º 7/2016-DA**, notadamente as questões relativas à **divergências na metragem da área total construída**; à **avaliação subdimensionada** do valor mínimo de lance para aquisição dos imóveis T2, T3 e T4; à **ausência de explicitação, clara e objetiva, das reais condições dos imóveis em licitação**; e à **destinação genérica das finalidades de uso dos imóveis** devido à utilização da expressão “ETC” (etecetera), pugno no sentido de que o Tribunal determine à TERRACAP que:

a) proceda à anulação da fase externa do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**;

b) quando da inclusão dos imóveis localizados no Conjunto Arquitetônico do Setor de Diversões Sul – SDS, a saber: **Lote T2**, ocupado por estrutura em alvenaria e por subsolo; **Lote T3**, ocupado por estrutura em alvenaria e por subsolo; e **Lote T4**, ocupado por edificação em alvenaria, composta por dois pavimentos e também por subsolo, informe, adequadamente:

1) a metragem das áreas efetivamente construídas dos citados imóveis;

2) a correta avaliação desses espaços públicos, de acordo com as normas e metodologias preconizadas,



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

considerando as áreas efetivamente construídas;

3) as reais condições desses imóveis, inclusive quanto à estrutura dos alicerces; e

4) a destinação dos objetos licitados, abstendo-se de utilizar expressões e termos abertos como “ETC.”

Sugestões

72. Nesse diapasão, este representante do **Parquet** especializado acolhe as análises expendidas pela Secretaria de Acompanhamento, sem embargo de considerar, contudo, necessário explicitar as reais condições dos imóveis localizados no Conjunto Arquitetônico do Setor de Diversões Sul – SDS a serem comercializados, expondo a situação de ocupação e estrutural dos lotes T1, T2 e T3, sugerindo, por consequência, que o eg. Plenário:

I. tome conhecimento:

a) do Memorial apresentado pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (e-doc 352D9AA5-c; Peça n.º 147), com pedido de sustentação oral;

b) do Requerimento da empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (e-doc 81A3281C-c; Peça n.º 184), pleiteando o desmembramento dos autos quanto ao **item 5**, vez que não guardam relação com os **itens 35 e 97**;

c) das Contrarrazões apresentadas pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI** (e-doc 5141C288-c; Peça n.º 169);

d) das informações prestadas pela **Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP**, via Ofício n.º 832/2016 (e-doc FD325F8A-c; Peça n.º 171); e

e) das manifestações da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** (e-doc AS160771C-c; Peça n.º 176);

*II. delibere acerca do pedido de sustentação oral da empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (e-doc 352D9AA5-c; Peça n.º 147);*

III. considere, no mérito:

a) prejudicado o pleito formulado pela empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (Peça n.º 184), uma vez que o item IV da Decisão n.º 5.715/2016 já determinou o desmembramento dos



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

autos quanto ao **item 5**;

b) **procedentes** a Representação da **Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul** (e-doc 95A78B98-c; Peça n.º 8) e a **Representação n.º 7/2016-DA** (e-doc 66731C0C-c; Peça n.º 27), do Ministério Público de Contas do Distrito Federal, quanto à divergência na metragem dos imóveis T2, T3 e T4, objeto do **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016**; quanto à avaliação dos imóveis; quanto à ausência de explicitação da real situação dos imóveis do referido item, inclusive acerca das condições estruturais; e quanto à irregular destinação dada pela expressão “ETC”;

c) **procedentes** as contrarrazões apresentadas pelo **Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI** (Peça n.º 169);

d) **improcedente** a Representação da empresa **ELTECOM Participações e Incorporações S/S** (e-doc 3529AA5-c; Peça n.º 120);

e) satisfeitas as demandas insertas nos itens II, III, alínea “b”, e IV, alínea “e”, da Decisão n.º 5.715/2016 (e-doc 5141C288-c; Peça n.º 136) e, consequentemente, o item II, alínea “b”, da Decisão n.º 5.203/2016 (e-doc 983ED908-e; Peça n.º 116);

IV. determine à TERRACAP que promova a anulação da fase externa da Concorrência Pública regulada pelo **item 5 do Edital de Licitação de Imóveis n.º 02/2016** e, quando da inclusão dos imóveis em novo certame, observe a necessidade de:

a) *informar a metragem das áreas efetivamente construídas dos imóveis T2, T3 e T4 localizados no Conjunto Arquitetônico do Setor de Diversões Sul – SDS;*

b) *proceder à avaliação prévia dos imóveis T2, T3 e T4, de acordo com as normas e metodologias preconizadas, considerando as áreas efetivamente construídas;*

c) *explicitar, no edital que vier a regular a alienação dos imóveis T2, T3 e T4, a real situação de ocupação desses espaços públicos e suas condições estruturais;*
e

d) *informar, de forma precisa e objetiva, a destinação dos imóveis T2, T3 e T4, abstendo-se de utilizar a*



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

expressões e termos abertos como “ETC”, ante a possibilidade de gerar dúvidas quanto à instalação de possíveis negócios e serviços nas citadas áreas;

V. autorize:

a) a ciência da Decisão que vier a ser proferida a todos os representantes e interessados;

b) o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento para fins de arquivamento dos autos, após a verificação do cumprimento da anulação determinada.”

É o Relatório.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

VOTO

19. Nesta fase, analisa-se o mérito das Representações formuladas pela Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul, do Ministério Público junto a este Tribunal e da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S, todas versando sobre o **item 5** da Concorrência Pública nº 02/2016 – TERRACAP, relacionado à alienação dos imóveis **T-2, T-3 e T-4 localizados no Setor de Diversões Sul**.

20. Após avaliar os esclarecimentos prestados pela jurisdicionada e as contrarrazões ofertadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI, o Corpo Técnico sugere:

a) a **procedência parcial** das Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público junto a este Tribunal, quanto aos seguintes pontos: 1) divergência na metragem dos imóveis; 2) avaliação dos imóveis; e 3) irregular destinação dada aos mesmos por meio da expressão “*ETC*” utilizada no Edital.

b) a **improcedência** da Representação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S;

c) determinação à Terracap para que **anule a fase externa** da Concorrência Pública 02/2016 **quanto ao item 5** do Edital e observe, quando da inclusão dos imóveis em nova licitação, a necessidade de:

1) informar, de forma precisa, a destinação dos imóveis, abstendo-se de utilizar a expressão “*ETC*”, e as áreas efetivamente construídas;

2) proceder à avaliação prévia dos imóveis, considerando as áreas efetivamente construídas.

21. O **Parquet** pugna pela procedência total das Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul e do Ministério Público junto ao Tribunal e, adicionalmente, por determinação à Terracap para que, ao incluir os imóveis em novo Edital, explicita a “*real situação de ocupação desses espaços públicos e suas condições estruturais*”.

22. Passa-se à apreciação da matéria.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

23. Preliminarmente, reproduz-se a seguir a descrição do **item 5** do Edital nº 02/2016, objeto destes autos:

ITEM IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA (m²) DO LOTE	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (BÁSICA)	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (MÁXIMA)	VALOR (R\$) (MÍNIMO E CAUÇÃO)	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
DESTINAÇÃO: TEATRO, CINEMA, BOLICHE, RESTAURANTE, ETC...						
5						
(56614-4)	SD/S LT T 2 *					
(56616-0)	SD/S LT T 3 *	3.150,50	2.278,00	3.710,93	12.990.000,00	5 % de entrada
(56615-2)	SD/S LT T 4 *				649.500,00	Restante em até 180 meses
	BRASÍLIA					

24. Para este item, foram ofertadas **2 (duas)** propostas:

Licitante	Valor Ofertado	Situação
Eltecom Participações e Incorporações S.S	R\$ 14.610.000,00	Desclassificada por ter recolhido caução após a data máxima estabelecida no Edital.
Conselho Federal de Corretores de Imóveis	R\$ 14.315.000,00	Permanece na licitação.

25. Em apertada síntese, os pontos questionados nas exordiais em exame são os seguintes:

- a) divergência entre a área dos imóveis informada no Edital e a área efetivamente construída;
- b) possível subavaliação dos imóveis pela Terracap;
- c) definição imprecisa da destinação dos imóveis;
- d) ausência de informação da real situação dos imóveis, em parte comprometidos;
- e) suposta desclassificação indevida da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S.

26. No tocante à possível **divergência na área dos imóveis**, a Terracap comunicou que a metragem mencionada do Edital nº 2/2016 (**3.150,50 m²**) se referia apenas às áreas dos **terrenos**. A área efetivamente construída, não informada no certame, totaliza, de acordo com a jurisdição, **6.954,86 m²**, ou **4.856,84 m²** caso utilizado o critério de área construída equivalente.

27. No entanto, a Companhia ressalta que os imóveis assinalados



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

com asterisco (*) no Edital – como os integrantes do item 5 – se referiam a “IMÓVEIS COM OBSTRUÇÃO E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS” e estavam detalhados no capítulo II, tópico 08 do documento:

*“8. O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) **e/ou edificado(s)**, podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feito(a)s por terceiros, devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s), a seguir resumido(s): [...]”*

ITEM 5: LOTE T2 OCUPADO POR ESTRUTURA EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T3 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA E POR SUBSOLO.

ITEM 5: LOTE T4 OCUPADO POR EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA, COMPOSTA POR DOIS PAVIMENTOS E TAMBÉM POR SUBSOLO. [...]”

28. Em que pesem os esclarecimentos, a informação suso transcrita – sem a indicação da área efetivamente construída – pode ter prejudicado o interesse de outros licitantes nos imóveis, conforme conclui os Órgãos Instrutórios. Contudo, a falha não tem o condão de ensejar necessariamente a determinação de anulação do procedimento, caso se comprove que as propostas obtidas estão **condizentes com o valor de mercado** dos imóveis.

29. Quanto a este ponto (**avaliação dos imóveis**), a Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul noticiou que o metro quadrado na região estava avaliado, à época, em **R\$ 6.756,64²**, montante que seria bastante superior ao adotado pela Terracap. O **Parquet** posiciona-se de forma semelhante.

30. Cotejando os dados fornecidos nos autos, elaborou-se a tabela a seguir com os possíveis valores dos imóveis de acordo com a área e o valor do metro quadrado adotados como critério:

Descrição	Valor de Avaliação e Valor do Metro Quadrado		
	Área dos Terrenos (3.150,50 m ²)	Área Construída (6.954,86 m ²)	Área Equivalente Construída (4.856,84 m ²)
Avaliação da Terracap – Edital nº 02/2016	R\$ 12.990.000,00 (R\$ 4.123,15/m ²)	R\$ 12.990.000,00 (R\$ 1.867,76/m ²)	R\$ 12.990.000,00 (R\$ 2.674,57/m ²)

² Conforme “*Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*” anexado à exordial, datado de 3.3.2016 (fls. 77/82 do e-doc 95A78B98-c).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

Avaliação da Terracap – Edital nº 11/2013	R\$ 16.157.300,00 (R\$ 5.128,49/m ²)	R\$ 16.157.300,00 (R\$ 2.323,16/m ²)	R\$ 16.157.300,00 (R\$ 3.326,71/m ²)
Avaliação da Prefeitura dos Condomínios do SDS	R\$ 21.286.794,32 (R\$ 6.756,64/m ²)	R\$ 46.991.485,27 (R\$ 6.756,64/m ²)	R\$ 32.815.919,42 (R\$ 6.756,64/m ²)

31. Constata-se que, de fato, o valor do metro quadrado utilizado pela Terracap em sua avaliação foi inferior ao obtido pela Prefeitura e variou, a depender da área utilizada como critério, de **R\$ 1.867,76 a R\$ 4.123,15**.

32. Em contraponto, a jurisdicionada assevera que ofertou os mesmos imóveis em **2013** (Edital nº 11/2013) pelo lance mínimo de **R\$ 16.157.300,00** e **não houve interesse do mercado**³. Desde então, os imóveis sofreram depreciação, em virtude de falhas estruturais, infiltrações, entre outros pontos, que ensejarão vultosos dispêndios para recuperação. Assim, considera que a apresentação de duas propostas no Edital nº 2/2016, na cifra de **R\$ 14 milhões**, demonstra que a atual avaliação é compatível ao estado dos imóveis e ao cenário do mercado imobiliário.

33. Já a Instrução considera que o método de avaliação utilizado pela Terracap guardou pertinência com as diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa nº 1/94⁴ da Secretaria do Patrimônio da União e aponta falhas na avaliação remetida pela Prefeitura, mormente a utilização de imóveis que não guardam relação com o estado de conservação dos licitados.

34. Contudo, propõe que se determine à jurisdicionada a anulação da fase externa quanto ao item 5 do Edital e a realização de avaliação condizente com o valor dos imóveis em futuro certame. Justifica a medida por entender que os fatos supracitados, somados à divergência nas áreas dos imóveis, torna *“bastante tormentosa”* a valoração das edificações.

35. O Órgão Ministerial aquiesce às sugestões, mas por motivo diverso. No seu entendimento, houve **subavaliação dos imóveis**.

36. Com a devida vênia ao **Parquet**, as informações obtidas são **insuficientes** para se formar juízo seguro sobre o valor dos imóveis, como ponderou a Instrução, pelos seguintes motivos:

a) o valor do metro quadrado obtido pela Prefeitura, embora

³ A Companhia destaca que à época “o mercado imobiliário estava aquecido com expressiva liquidez para imóveis em geral, fato inexistente na atual realidade, em que o mercado imobiliário apresenta forte retração”.

⁴ Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

homogeneizado, teve por base apenas **8 (oito)** imóveis, todos localizados em **outros setores** (Setor Comercial Sul, Setor Bancário Sul, Setor de Rádio e Televisão Sul);

b) a avaliação não faz menção aos problemas estruturais dos imóveis e conclui que “o estado de conservação de todo o conjunto é de **bom para regular**”, muito embora parte das edificações esteja **interditada⁵ pela Defesa Civil**; e

c) afora o documento remetido pela Prefeitura, não há nos autos avaliação especializada e isenta apta a ratificar ou desconstituir a elaborada pela Terracap.

37. Dissonância similar foi objeto de apreciação pelo Tribunal de Contas da União no âmbito do Processo nº 013.073/2014-1⁶. Naqueles autos, instaurou-se uma divergência entre o BNDES e a Corte de Contas quanto ao **valor de avaliação** de bem imóvel (terreno) em vias de ser alienado pela instituição financeira.

38. Com o objetivo de solucioná-la, o Relator, Ministro-Substituto AUGUSTO SHERMAN CAVALCANTI, determinou a emissão de **novo laudo de avaliação** por uma **terceira instituição**, conforme o seguinte excerto do Acórdão nº 996/2015 – Plenário:

*“14. Cabe registrar que o Diretor da SecexEstatais, em seu pronunciamento, ressaltou que (i) **urge definir o valor do terreno, pois ‘os laudos apresentados pelo representante, sobre os quais paira a suspeição quanto à sua validade, não têm o condão de, por si só, balizar a definição do preço de avaliação do terreno objeto da licitação**, uma vez que tal mister deve recair sobre **instituição isenta e com respaldo para tal**, a exemplo da Caixa Econômica Federal – CEF’ (peça 38, pág. 3); [...]*

15. Considerando as opiniões elencadas, o Exmo. Ministro-Relator divergiu pontualmente da unidade técnica e determinou que o novo laudo de avaliação do terreno não fosse solicitado à CEF, mas sim ao Banco do Brasil, [...]

16. Após tratativas entre a SecexEstatais e o Banco do Brasil,

⁵ Termo de Notificação nº 1081/2014 e Termo de Interdição nº 361/2014, ambos da Subsecretaria de Defesa Civil, conforme noticiado pelo MPDFT (e-doc [51318A20-c](#)).

⁶ O Processo 013.073/2014-1 cuida de Representação formulada por escritório de advocacia, com base no art. 113, § 1º, da Lei 8.666/1993, tendo como objeto a Concorrência Pública nº 01/2014, a qual tratou de alienação, mediante pagamento à vista, de bem imóvel não operacional de propriedade do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), localizado no Setor de Autarquias Norte, na cidade de Brasília/DF (SAUN, quadra 4, lote A).



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

que destacou não possuir em seus quadros profissional especializado para elaborar tal laudo, sendo necessário contratar empresa especializada (honorários estimados em R\$ 6.500,00), o Relator solicitou à Segecex a continuidade das tratativas com o Banco do Brasil e o acompanhamento do desenrolar dos trabalhos, por meio da indicação de profissionais especializados do TCU (peça 54).

17. O laudo da empresa credenciada pelo Banco do Brasil (JJ Engenharia Ltda.) foi apresentado por meio da peça 71 [...]

18. Por meio do despacho, o Exmo. Ministro-Relator determinou à esta unidade técnica que, juntamente com os técnicos indicados pela Segecex à peça 55, empreendesse a análise do laudo de avaliação apresentado pelo Banco do Brasil, autorizando ainda, caso os elementos do laudo porventura se mostrassem insuficientes para a apreciação de mérito, que fossem adotadas medidas para suprir os autos das informações necessárias [...]"

39. A adoção da diligência – **emissão de laudo de avaliação por empresa especializada** – se amolda perfeitamente ao caso em exame, como se verifica no quadro a seguir:

Elaboração de Laudo por Empresa Especializada	Valor informado no laudo é compatível ao valor de avaliação da Terracap ou aos valores ofertados para os imóveis?	Possíveis Encaminhamentos e Consequências
Não	Não será possível afirmar	Prosseguimento do certame: não se saberá ao certo se houve prejuízo aos cofres públicos. Anulação da fase externa do certame quanto ao item em virtude dos indícios de subavaliação: há o risco de a matéria ser <u>novamente analisada</u> pelo e. Plenário em sede de edital futuro, caso o novo valor adotado não seja acolhido pelos Pareceres.
Sim	Sim	Comprovada a ausência de prejuízo aos cofres públicos, a Corte poderá autorizar a continuidade do certame, tendo em vista que os demais pontos questionados nas exordiais não ensejam a anulação do procedimento.
	Não	A Corte, após ouvir a Terracap, poderá determinar a anulação da fase externa quanto ao item 5 do certame, fornecendo à Companhia o valor de avaliação obtido, a ser observado como referência em futuros editais.

40. Portanto, considerando que a sugestão de anulação da fase externa do certame quanto ao item em exame **não solucionará a matéria**, correndo-se o risco deste e. Plenário **retomar o mesmo debate em sede de futuro edital de licitação**, proponho a autorização da diligência suso referida, previamente à análise de mérito da avaliação realizada pela Terracap.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

41. No que tange à **destinação dos imóveis**, houve imprecisão da Companhia ao utilizar a expressão “ETC” no Edital. Todavia, a falha pode ser sanada nesta etapa, dando conhecimento ao licitante que permanece na disputa – COFECI – da destinação estabelecida para o Setor de Diversões Sul por meio do art. 28 do Código de Edificações de Brasília⁷.

42. Registre-se que o COFECI ainda não foi declarado vencedor e poderá desistir de sua pretensão, uma vez que a homologação do resultado está condicionada à autorização da continuidade do certame por esta Corte e, adicionalmente, ao aceite do valor ofertado pela então 1ª colocada (Eltecom Participações – desclassificada), o que ainda não ocorreu.

43. Com relação à suposta ausência de informações sobre a **real situação dos imóveis**, o Edital indicava, por meio do capítulo II, tópico 8, que os mesmos se encontravam “*obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s)*” e a necessidade de os licitantes recorrerem à Terracap para a obtenção de maiores esclarecimentos e do **Laudo de Vistoria** dos imóveis.

44. Já as cláusulas **6 e 6.1** do documento asseveravam que, ao preencher a proposta de compra, o licitante declarava que “*inspecionou o(s) lote(s) de seu interesse, verificando as condições e estado em que se encontra(m)*”. Noutro giro, constava da cláusula **7** do Edital que “*a efetivação do depósito da caução implica plena conhecimento e integral concordância com os termos deste Edital, seus anexos e instruções [...]*”.

45. Ademais, depreende-se das contrarrazões remetidas que o COFECI já possui conhecimento do estado de conservação dos imóveis:

“48. O imóvel em tela possui uma séria de problemas construtivos, gerados pelo longo período sem regular manutenção. Há infiltrações e vazamentos que começam a tomar proporções alarmantes, causando risco de comprometimento de lajes e estruturas de contenção. Vigas e pilares apresentam processo de desagregação do concreto, expondo as armaduras de estruturação e comprometendo a estabilidade estrutural do prédio. Além de uma série de outras patologias identificadas nos relatórios da Terracap e nas vistorias realizadas pelos licitantes.”

46. Portanto, correto o entendimento do Corpo Técnico, de considerar improcedentes as Representações da Prefeitura dos Condomínios do SDS e do **Parquet** quanto a este ponto.

⁷ Decreto nº 596, de 8.3.1967.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

47. No que se refere à **desclassificação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S**, esta decorreu do fato de a licitante ter efetuado o depósito da caução **após a data máxima** estabelecida no Edital (29.3.2016), hipótese explicitamente prevista na cláusula **16.1** do Edital:

*“16.1 A realização do pagamento da caução **em desconformidade com as prescrições** acima mencionadas **implicará na desclassificação do licitante**, nos termos do tópico 71.1 deste edital. [...]”*

48. Também não deve ser acolhida a alegação de falha bancária apresentada pela Representante, uma vez que o próprio Edital (cláusula **17.2**) estabelecia que a Terracap não se responsabilizaria pelo não recolhimento de caução em decorrência de **falhas de instituições financeiras**:

*“17.2. A TERRACAP **não se responsabiliza** pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por **erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas** no que se refere ao processamento do pagamento da caução, **ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da conciliação bancária.**”*

49. Com relação ao tratamento dispensado ao COFECI, o Corpo Técnico, com a aquiescência do **Parquet**, teceu as seguintes considerações:

*“[...] no que toca ao possível favorecimento do COFECI, consideramos procedentes as razões da jurisdicionada que, ao que consta nos autos, **tão somente adotou as medidas legais para a continuidade do certame, chamando a segunda colocada para manifestar interesse quanto à aquisição nos moldes da oferta inicialmente vencedora.**”*

50. Portanto, não se sustenta a alegação de favorecimento ao Conselho ou de prejuízo aos cofres públicos, uma vez que o COFECI só será declarado vencedor caso autorizada a continuidade do certame por esta Corte e condicionado ao aceite do valor ofertado pela Representante.

51. Em virtude do exposto, acompanho as conclusões dos órgãos instrutórios no que tange à improcedência da Representação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S.

Vencidas todas estas ponderações, VOTO, de acordo, em parte, com os Pareceres, no sentido de que o Tribunal:



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

I. tome conhecimento:

- a) do Memorial apresentado pela empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S (e-doc 7C5BEB3D-c);
- b) das contrarrazões apresentadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (e-doc 5141C288-c);
- c) do Ofício nº 832/2016 – PRESI (e-doc FD325F8A-c);
- d) da manifestação da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc AD16071C-c).

II. considere, no mérito:

- a) parcialmente procedentes as Representações da Prefeitura dos Condomínios do Setor de Diversões Sul (e-doc 95A78B98-c e aditamentos constantes dos e-docs 7E567AB6-c e 125D4E4F-c) e do Ministério Público junto a este Tribunal (e-doc 66731C0C-e), quanto à divergência na área informada para os imóveis tratados no item 5 do Edital nº 2/2016 e à definição imprecisa das possíveis destinações, deixando para deliberar em fase posterior, após o atendimento da diligência de que trata o inciso IV, quanto à questão relativa à avaliação dos imóveis;
- b) procedentes as contrarrazões apresentadas pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI;
- c) improcedente a Representação da empresa Eltecom Participações e Incorporações S.S. (e-doc 352D9AA5-c);

III. informe ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis que as destinações autorizadas para os imóveis integrantes do item 5 da Concorrência Pública nº 2/2016 estão descritas no art. 28 do Código de Edificações de Brasília, objeto do Decreto nº 596, de 8.3.1967.



TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL

GABINETE DO CONSELHEIRO PAIVA MARTINS – A7/S1

Proc.: 8.730/16-e

IV. autorize a contratação de empresa especializada⁸ para a emissão, no prazo de 30 (trinta) dias, de laudo de avaliação pormenorizado dos imóveis T-2, T-3 e T-4 do Setor de Diversões Sul, integrantes do item 5 da Concorrência Pública nº 02/2016, que deverá contemplar vistoria **in loco**, a fim de que sejam considerados os atuais estados de conservação e estrutural das edificações;

V. determine à Secretaria de Acompanhamento, com o auxílio do Núcleo de Fiscalização de Obras e Serviços de Engenharia – NFO, que:

a) acompanhe a emissão do laudo de avaliação de que trata o inciso IV; e

b) após a sua conclusão, promova a análise documento verificando a suficiência das informações nele contidas, de modo a deliberar quanto ao mérito da matéria em exame bem como à necessidade de manifestação prévia dos interessados sobre o seu teor;

VI. autorize:

a) o envio de cópia deste Relatório/Voto e da decisão que vier a ser proferida aos Representantes e ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis;

b) o retorno dos autos à Secretaria de Acompanhamento para a adoção das providências devidas.

Sala das Sessões, 6 de junho de 2017.

JOSÉ ROBERTO DE PAIVA MARTINS
Conselheiro – Relator

Distribuição de cópias antecipadas

⁸ Conforme precedente do e. TCU citado no parágrafo 38 deste Relatório, cujos honorários foram estimados em R\$ 6.500,00, em 2015.