



Processo nº: 34.700/2010 (Anexo)

Jurisdicionado: TERRACAP

Assunto: Licitação

Valor Estimado: R\$ 67.991.400,00

Ementa: Edital de Concorrência Pública nº 11/2010 para Venda/Concessão de Direito Real de Uso de Imóveis com destinações variadas em Brasília e cidades do Distrito Federal. Decisão Nº 6555/2010. Arquivamento dos autos. Representação. Decisão n.º 204/2011 convergente com o MP, com adendo. Suspensão da homologação do Item 59. Ofício resposta encaminhado pela TERRACAP. Esclarecimentos insuficientes. Decisão n.º 1879/2011. Nova diligência e realização de inspeção. Informações prestadas. Perda do objeto relativo ao exercício do direito de preferência. Proposta de considerar os esclarecimentos parcialmente procedentes, encaminhamento de diligência e arquivamento dos autos.

Informação nº: 38/2011

Senhor Inspetor,

Os autos tiveram início com a análise formal da Concorrência Pública nº 11/2010-Imóveis, tendo por objeto a venda de imóveis destinados a comércio em geral, residência, habitação coletiva e outros situados em Brasília e demais cidades do Distrito Federal.

2. Na presente fase processual serão abordadas questões que dizem respeito ao regular exercício do direito de preferência previsto na Alínea B do Capítulo II e à forma de pagamento estabelecida para o Item 59 do edital.

3. Por intermédio da Decisão n.º 1.879/11, o Tribunal determinou o seguinte:

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto do Relator, decidiu: I. tomar conhecimento: a) do Ofício nº 170/11 - PRESI, da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, e demais documentos encaminhados em



atenção à Decisão nº 204/11 (fls. 100/149); b) do Ofício nº 47/11-1ª ICE-SAC/DS (fls. 151/152); c) do Ofício nº 17/11 - AUDIT/TERRACAP (fl. 153); d) da Informação nº 26/10, do SAC da 1ª ICE, às fls. 156/166; e) do Parecer Ministerial nº 442/11-DA, às 169/176; II. considerar insuficientes os esclarecimentos prestados pela Terracap em atenção ao item IV da Decisão nº 204/11; III. determinar à Terracap que, no prazo de 15 (quinze) dias, encaminhe ao Tribunal resposta aos questionamentos feitos no Ofício nº 47/11-1ª ICE - SAC/DS, de 08.04.11; IV. autorizar: a) com fulcro no art. 121, inciso III, do RI/TCDF, a realização de inspeção, pela 1ª ICE com auxílio do NFO, na Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap e onde mais se fizer necessário, com o intuito de identificar a real situação de ocupação do imóvel descrito no Item 59 do Edital de Concorrência nº 11/10; b) o retorno dos autos à 1ª ICE, para as providências cabíveis.

4. A TERRACAP tomou ciência da decisão por meio do Ofício n.º 2.286/2011 – GP (fl. 188). Em resposta, a jurisdicionada encaminhou o Ofício n.º 621/2011 – PRESI e demais documentos a ele anexados (fls. 190/350).

5. Com relação ao exercício do direito de preferência sobre o imóvel descrito no Item 59 do edital, a TERRACAP apresentou os esclarecimentos prestados pela sua área de fiscalização. No Despacho n.º 52/2011 – GEFIS (fl. 341), o Gerente de Fiscalização informou que para a expedição do laudo de ocupação dos imóveis são considerados três fatores: identificação do imóvel no projeto urbanístico; vistoria do local; e imagens de satélite ou levantamentos aerofotogramétricos. Ao final, alegou que as fotografias tiradas pelos vistoriadores (em 20/09/2010 e 19/01/2011) e a imagem aerofotogramétrica (de 03/02/2010) identificaram cercamento por muro e a presença de edificação no local.

6. As informações trazidas pela TERRACAP não enfocaram de forma detalhada os critérios e parâmetros utilizados na fiscalização do imóvel em questão, por esse motivo, não restou plenamente esclarecida a real situação de ocupação do imóvel.

7. Contudo, em que pese as dúvidas ainda existentes, merece destaque o requerimento formulado pela empresa PHENÍCIA COMÉRCIO, CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., datado em 29/03/2011, mediante o



qual a licitante manifestou seu interesse em não mais prosseguir no certame, bem como solicitou a devolução do valor integral da caução (fls. 330/331). Importa esclarecer que o pedido de desistência já teve o aval da Diretoria Colegiada da TERRACAP, bem assim podemos confirmar que o valor da caução já foi restituído à licitante (fls. 338 e 340, respectivamente).

8. No tocante à regularidade do pedido de desistência formulado pela empresa PHENÍCIA COMÉRCIO, CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, entendemos que esse foi legalmente exercido, uma vez que foi ultrapassado o prazo de 60 (sessenta) dias estipulado para a validade da proposta, previsto no Item 16 do Capítulo VI do edital (fl. 15).

9. Com a retirada espontânea da licitante não mais será exercido, em relação ao Item 59, o direito previsto na Alínea B do Capítulo II do edital. Assim, diante desses novos elementos, entendemos ser desnecessário maior aprofundamento sobre a situação de ocupação do imóvel, por ter havido perda do objeto.

10. Não obstante ter sido prejudicada a análise *in concreto* da matéria, entendemos pertinente determinar à TERRACAP que, doravante, aprimore os procedimentos atinentes à fiscalização dos imóveis destinados à venda, principalmente em relação à identificação do real ocupante.

11. Com relação à questão relacionada à condição diferenciada de pagamento estipulada para o Item 59 do edital, os argumentos da TERRACAP constam do Despacho n.º 263/2011 – GECOM (fls. 348/350). Segundo informado, a Lei de Licitações não dispõe sobre a forma de pagamento para a venda de imóveis, de forma que coube ao crivo discricionário do Administrador defini-lo *com base nos princípios da razoabilidade e da realidade*. No entender da TERRACAP, a forma de pagamento não restringiu a competição, haja vista que o valor elevado de avaliação, por si só, inviabilizaria a participação de todos indiscriminadamente. Além disso, assevera que a opção de pagamento se baseou na experiência e nas condições intrínsecas do imóvel.

12. Na Informação n.º 26/2011 (fls. 156/166) foi colocado que o



pagamento à vista é sempre mais vantajoso do ponto de vista econômico, em razão do pronto aporte de recursos. Também ponderamos que *as condições de pagamento não podem resultar em parcelas ínfimas, a ponto de trazer prejuízo ao Erário, nem tampouco muito restritivos, a ponto de dificultar o sucesso do certame.*

13. Ressaltamos que no Edital n.º 11/2010, além do Item 59, para o Item 1 também foi estabelecido que o pagamento se dará com entrada de 20% e o restante em 36 meses. Consultando outras licitações promovidas pela TERRACAP, identificamos que no Processo n.º 3.013/2011 foi analisado o Edital n.º 3/2011, no qual constaram 5 (cinco) itens com os mesmos parâmetros de quitação do preço de compra (fl. 351). Apesar disso, naqueles autos não foi suscitado óbice a tal forma de pagamento, conforme Decisão n.º 479/2011:

O Tribunal, por unanimidade, de acordo com o voto da Relatora, decidiu: I. tomar conhecimento do Ofício nº 57/2011-ASPRE/TERRACAP e seus anexos e do edital da Concorrência Pública para venda de imóveis nº 03/2011-TERRACAP (fls. 3/97); II. autorizar o retorno dos autos à 3ª ICE, para fins de arquivamento, sem prejuízo de futuras averiguações. A Senhora Presidente, Conselheira ANILCÉIA MACHADO, deixou de atuar nos autos, por força do art. 63 do RI/TCDF, c/c o art. 135, parágrafo único, do CPC.

14. Diante disso, podemos observar que a forma de pagamento adotada para o Item 59 não é um fato isolado, uma vez que já foi adotada pela TERRACAP em outros certames.

15. No caso aqui enfocado, duas empresas apresentaram proposta válida para a aquisição do Item 59, bem como promoveram o depósito da respectiva caução. Considerando o elevado valor de avaliação como um fator limitador natural da competição, pode-se concluir que mesmo as empresas de grande porte teriam de optar por um limitado número de aquisições dessa envergadura. Sob esse enfoque, nos parece plausível concordar com os argumentos ora apresentados pela TERRACAP, no sentido de que não houve prejuízo à competição decorrente da forma de pagamento mais célere, tendo sido, dessa forma, atendidas as finalidades da licitação.



16. Suplementarmente, no Ofício n.º 47/2011 – 1ª ICE SAC/DS (fl. 151/152) foi solicitada da TERRACAP informação acerca dos parâmetros utilizados para o cálculo do valor de avaliação do Item 59. A resposta à diligência saneadora consta do Despacho n.º 66/2011 – GEPEA (fl. 347). A área responsável informou que para a avaliação em questão foi seguida a metodologia padrão daquela Companhia, baseada na norma NBR 14.653-2:2004 da ABNT, destinada especificamente para a avaliação de bens. O resultado teria sido obtido a partir de dados de mercado e de licitações de imóveis situados naquela região e proximidades, sendo que a memória de cálculo consta às folhas 198/199.

17. Analisando o cálculo apresentado, verificamos que sua formatação segue o procedimento padrão de avaliação da TERRACAP. Quanto ao valor atribuído ao imóvel, verificamos que decorre da multiplicação do valor médio do m² (R\$754,90) pela área do lote (30.600 m²) e pelo fator de aproveitamento da área (2x).

18. Tomando por comparação o Lote 1 do edital, situado em localidade próxima do Lote 59, o qual também foi avaliado em R\$ 23.100.000,00, podemos constatar que o preço do m² da Área de Construção (máxima) ficou em patamares próximos: R\$ 427,77 para o Lote 1 (54.000 m²) e R\$ 377,45 para o Lote 59 (61.200 m²). Apesar da diferença verificada entre os valores, é preciso considerar que o Lote 1 tem um índice de aproveitamento da área maior que a do Lote 59 (3x *versus* 2x), o que explicaria, em parte, a maior valorização do Lote 1.

19. Tendo por base as informações ora prestadas pela TERRACAP, entendemos que as questões levantadas nestes autos foram sanadas, podendo o Tribunal autorizar o prosseguimento do certame.

Diante do exposto, sugerimos ao i. Relator que:



- I – tome conhecimento do Ofício n.º 621/2011 – PRESI, da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, e demais documentos encaminhados, fls. 190/350;
- II – considere parcialmente procedentes os esclarecimentos apresentados em razão da diligência contida no item III da Decisão n.º 1879/2011, vez que não restou plenamente esclarecida a situação de ocupação do imóvel constante do Item 59 do Edital de Concorrência n.º 11/2010, contudo, deixando de adotar novas medidas fiscalizadoras nestes autos, em razão da perda do objeto da análise;
- III – determine à TERRACAP que, doravante, quando da avaliação da situação de ocupação dos imóveis reservados à venda, adote parâmetros e critérios objetivos por parte da sua área de fiscalização, a fim de identificar as benfeitorias existentes e sua autoria, bem como caracterizar as atividades desenvolvidas no local pela ocupante;
- IV – autorize: a) o prosseguimento da Concorrência n.º 11/2010; b) o retorno dos autos à 1ª ICE para fins de arquivamento, sem prejuízo de futuras averiguações.

À superior consideração.

Em 03 de junho de 2011.