

**Excelentíssimo Senhor
Conselheiro Relator**

Ref.: Representação em face do Edital de Licitação do Leilão 010/SGM-SEDP/2024

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente de Relatório Preliminar de Representação interposta por Ruy Pereira Camilo Júnior em face do Edital de Licitação do Leilão 010/SGM-SEDP/2024, cujo objeto é a alienação do imóvel municipal situado na Rua Correia Dias, s/n - Distrito da Vila Mariana - Cód. 12 da Lei Municipal nº 17.552/2021 (peça 1).

Considerando a exiguidade do prazo para análise, visto a proximidade da sessão de abertura do certame, agendada para o próximo dia 20.12.24, bem como o caráter preliminar do presente relatório, elaborado antes da oitiva da Origem, passamos à apreciação dos questionamentos apresentados, com foco nos aspectos mais relevantes.

2. ANÁLISE

Em suma, o Representante se insurge contra três pontos do Edital publicado, quais sejam:

- 1) Da sobreavaliação do imóvel a ser leiloado;
- 2) Da imposição de realização de vistoria com exagerada antecedência ao início do leilão e de modo a prejudicar o próprio exercício do direito de impugnação ao edital;
- 3) Da falta de razoabilidade para a opção do pregão presencial.

De início, cabe observar que o preço mínimo estipulado para venda do imóvel consta de laudo emitido em 10.03.22, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para o mês de outubro de 2024, em conformidade com o art. 22, § 5º, da Lei Municipal nº 17.552/2021.

De fato, o citado dispositivo legal prevê que: “as avaliações para a alienação de imóveis serão válidas por até 3 (três) anos, desde que o valor avaliado seja corrigido pelos índices oficiais de inflação caso a publicação do respectivo edital ocorra 1 (um) ano após a realização da avaliação correspondente”.

Todavia, os questionamentos apresentados pelo Representante, acompanhados de parecer técnico de contestação, vão além da data de emissão do Laudo, trazendo também uma série de possíveis fragilidades e aspectos que suspostamente não teriam sido considerados pela Origem para definição do valor de mercado da propriedade que ora pretende alienar (vide peça 3 e fls. 4/18 da peça 1).

Dessa forma, diante da complexidade técnica da matéria em discussão, bem como do apertado espaço de tempo disponível para a presente análise, mostra-se razoável propor que a Origem seja oficiada a apresentar manifestação prévia no presente processo, trazendo seu posicionamento quanto a todos os pontos da representação interposta, de modo a subsidiar a análise conclusiva da Auditoria, adiando o prosseguimento do certame até que haja manifestação desta Corte.

Além disso, diante da controvérsia gerada pelo documento que embasa o preço estimado para o imóvel, aparenta ser também oportuno e prudente que a Origem avalie a possibilidade de realização de nova avaliação técnica para aferição do valor de mercado do bem, considerando a proximidade do prazo de validade do laudo utilizado frente ao previsto na legislação aplicável.

3. CONCLUSÃO

Do exposto, em sede de relatório preliminar e diante das ponderações acima realizadas, propomos que a Origem seja oficiada para que apresente seu posicionamento quanto aos pontos da Representação interposta, adiando o prosseguimento do certame até que haja manifestação desta Corte, bem como para que realize nova avaliação técnica do valor de mercado do imóvel a ser alienado, considerando a proximidade do esgotamento do prazo de validade do laudo utilizado no presente certame.

À apreciação e deliberação de Vossa Excelência.

São Paulo, em 18.12.24

RAFAEL ARANTES
Secretário de Controle Externo