

TC/024593/2024

Objeto: Representação em face do Edital de Licitação do Leilão 010/SGM-SEDP/2024, cujo objeto é alienação do imóvel municipal situado na Rua Correia Dias, s/n - Distrito da Vila Mariana - Cód. 12 da Lei Municipal nº 17.552/2021

Interessado(s): Secretaria do Governo Municipal (*), Ruy Pereira Camilo Junior, Amanda Aparecida Volpini Lourenço da Silva

Relator: Domingos Dissei

Competência: PLENO

SENHOR ASSESSOR SUBCHEFE

Trata-se de Representação (Peças 1/3) formulada por Ruy Pereira Camilo Junior em face do Edital de Leilão Presencial nº 010/SGM-SEDP/2024, cujo objeto é a alienação do imóvel municipal situado na Rua Correia Dias, s/n, Distrito da Vila Mariana – Cod. 12 da Lei Municipal nº 17.552/2021.

Em Relatório Preliminar (Peça 6) a Auditoria desta E. Corte de Contas propôs *“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”*.

A seguir, a Secretaria de Governo (Peças 13 e 18/19) apresentou esclarecimentos, informando, ainda, que suspendeu o certame.

A Auditoria (Peça 28) analisou o acrescido aos autos e elaborou Relatório Conclusivo em que concluiu pela parcial procedência da Representação, considerando procedente o ponto relativo à sobreavaliação do imóvel (item 2.1).

Após, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para manifestação (Peça 29).

É o relatório.

Tendo em vista o atual estágio de instrução processual, considero superada a análise de admissibilidade da Representação.

Quanto ao mérito, o Representante alega que houve sobreavaliação do imóvel (item 2.1), o que inviabilizaria o leilão.

Tem-se que o exame acerca do valor de mercado do imóvel objeto do Leilão é questão eminentemente técnica, que escapa a análise de cunho jurídico.

Nesse sentido, destaco que a Auditoria, no exercício de sua *expertise*, realizou o exame do laudo de avaliação que instrui o certame e entendeu que ele *“está desatualizado, inclusive com relação ao zoneamento vigente, assim, esse deverá ser reeditado, pois, com essa necessária correção, principalmente, nos elementos comparativos da pesquisa imobiliária, isso afetará o valor do imóvel, certamente para um valor ‘a menor’ no resultado final a ser obtido por uma nova e necessária Regressão Linear a ser realizada por meio da inferência estatística.”*

Concluiu, assim, que *“tendo em vista que o Laudo de Avaliação impugnado apresenta várias incongruências, considera-se o procedente ponto representado, notando-se, especialmente, que os equívocos quanto à topografia e ao zoneamento conduzem à sobreavaliação do imóvel, como alegado pelo Representante neste quesito, em prejuízo à adequada condução do certame”*.

O Representante afirma, também, que a ausência de matrícula impediria a transferência plena dos direitos de propriedade do imóvel, caracterizando irregularidade (item 2.2).

Conforme demonstrado pela Origem, não assiste razão ao Representante, pois a Lei Municipal nº 17.552/2021, que desafetou o bem, prevê, em seu artigo 23¹, a alienação do imóvel independentemente da regularidade de sua situação registral, desde que tal informação conste do edital.

¹ Art. 23. A transmissão de propriedade dos imóveis objeto desta Lei poderá ser efetivada independentemente de sua regular situação registral, devendo tal informação constar do edital.

Tendo em vista que a informação consta do Edital, resta obedecido o regramento legal.

Alega, ainda, o Representante, que há falta de razoabilidade e proporcionalidade no tempo disponibilizado para visita de avaliação presencial no imóvel, que se sobrepõe ao prazo de impugnação do edital (item 2.3).

A respeito do ponto, a Origem defendeu “*que o Edital foi publicado no dia 26 de novembro de 2024, estabelecendo a realização do Leilão para o dia 20 de dezembro de 2024. Trata-se de um período de aproximadamente um mês para que todos os interessados possam ter pleno conhecimento das regras do procedimento licitatório e avaliar seu interesse em participar. Durante esse período, os interessados têm ampla oportunidade de realizar visitas ao Imóvel, além de apresentar pedidos de esclarecimentos e impugnações dentro do prazo estipulado pelo certame. Não seria viável permitir que os interessados realizassem visitas ou encaminhassem pedidos de esclarecimentos e impugnações em datas muito próximas à sessão do Leilão, devido à impossibilidade de processar essas providências internamente em tempo hábil. Não há que se falar, portanto, ausência de tempo razoável para os interessados realizarem visita de avaliação presencial no Imóvel. Cabe destacar que os prazos estabelecidos no Edital estão em total conformidade com a legislação nacional vigente*”.

Entendo adequadas as justificativas apresentadas pela Origem.

Desse modo e por não vislumbrar qualquer ilegalidade no procedimento realizado para a visita técnica ao imóvel, concluo pela improcedência do ponto.

Por fim, o Representante insurge-se em face da opção pela modalidade presencial, em detrimento ao leilão eletrônico (item, 2.4).

A respeito do tema, cumpre destacar que o Decreto Municipal nº 62.100/2022, que regulamenta a Lei Federal nº 14.133/2021 no âmbito municipal, estabelece a possibilidade de

realização de procedimento licitatório na modalidade presencial, desde que motivada e autorizada pelo titular do órgão².

No caso concreto, consoante demonstra a Auditoria, consta do processo administrativo uma Nota Técnica com as justificativas para a adoção da modalidade presencial.

Assim, entendo improcedente a insurgência, pois a atuação da Origem encontra fundamento legal.

Ante o exposto, concluo pelo conhecimento da Representação, quanto ao mérito, com base no entendimento técnico da Auditoria acerca do item 2.1, opino pela procedência parcial.

É o que submeto ao crivo de Vossa Senhoria.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

Rodrigo Pupim Anthero de Oliveira
Auditor de Controle Externo
OAB/SP nº 201.125

² Art. 8º Todas as licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica.

§ 1º Faculta-se a realização na forma presencial, desde que motivada e autorizada pelo titular do órgão ou entidade licitante, devendo a sessão pública, nessa hipótese, ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, procedendo-se à anexação dos arquivos no processo administrativo da licitação.