

LICITAÇÃO PRESENCIAL BRDE Nº 2021/046

RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO

Objeto: **ALIENAÇÃO DE BNU – IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA/PR.**

Impugnação encaminhada por: Flávio Cabral dos Santos.

1. BREVE RELATÓRIO

Trata-se de **IMPUGNAÇÃO** ao Edital da Licitação Presencial BRDE 2021/046, apresentado por Flávio Cabral dos Santos em 11/06/2021, pelo qual objetiva a reformulação de termos do instrumento convocatório por alegada “omissão” no edital, em suma pelo argumento de que inexiste a informação sobre o imóvel estar em “Área de Preservação Permanente” – APP, colacionando legislação ambiental que trata do tema. Fala o impugnante, ainda, sobre a “valoração do passivo financeiro”:

*Diante disto senhores, considerando-se a necessidade da recuperação da faixa de APP – Área de Preservação Permanente do imóvel, por imposição da lei que rege o tema – Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, em seu artigo 7º, § 1º, bem como Art. 225. § 3º da Constituição Federal, o imóvel objeto da LICITAÇÃO PRESENCIAL BRDE 2021/046, perde como **faixa non aedificandi**, aproximadamente 25.000 m².*

De acordo com o ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA, o Valor mínimo de alienação será de R\$ 47.345.208,00 (quarenta e sete milhões trezentos e quarenta e cinco mil duzentos e oito reais).

*Levando-se em conta o preço por metro quadrado da região de R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais), multiplicando-se este valor pela área de **faixa non aedificandi**, de aproximadamente 25.000 m², o imóvel apresenta uma depreciação de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), isso sem considerar os custos com a inevitável recuperação do passivo ambiental e a possibilidade de uma AÇÃO CIVIL PÚBLICA de reparação do dano. Motivo pelo qual se faz necessário sua revisão, no que pertine ao valor de alienação bem como, quanto a correta, clara e precisa definição do objeto licitado, inclusive com a indicação do ônus inerente à obrigação de recuperar a faixa de proteção permanente.*

Requer o impugnante, por fim e resumidamente, que conste no edital claramente que o imóvel situa-se em APP e que seja revisto o valor mínimo de alienação.

2. MÉRITO

Considerando a impugnação tempestiva, em razão do cumprimento do prazo legal, em observância ao pedido de Impugnação do Edital de Licitação Presencial BRDE 2021/046, passamos à análise do mérito, realizada pela área técnica da Agência do BRDE no Paraná.

1. A avaliação do imóvel foi realizada dentro dos critérios técnicos estabelecidos em Norma Brasileira. O valor global avaliado é compatível com o mercado, considerando todos os aspectos pertinentes à formação do correspondente valor.
2. O edital prevê, em seus Anexos VII – Minuta de Contrato e Anexo VIII – Minuta de Escritura que a venda dar-se-á na modalidade “**ad corpus**”, conforme transcrições a seguir, e não “ad mensuram” de modo que o preço de venda não está fixado por m² e sim pela estimativa de valor global.

ANEXO VII – MINUTA DE CONTRATO

...

CLÁUSULA QUARTA – DA COMPRA E VENDA:...

...

Parágrafo Terceiro: O (a,s,as) **COMPRADOR (A,ES,AS) / DEVEDOR (A,ES,AS) FIDUCIANTE (ES)** aceita (m) esta compra e venda na modalidade **ad corpus** nas condições aqui estabelecidas e, imitado na posse plena do imóvel ora adquirido, declara (m) tê-lo vistoriado, estando-o de acordo com seu estado de conservação, ocupação e habitabilidade ajustados, nada tendo a reclamar dos **VENDEDORES / CREDORES FIDUCIÁRIOS** por tal título e em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente.

...

Parágrafo Quinto: O (a,s,as) **COMPRADOR (A,ES,AS) / DEVEDOR (A,ES,AS) FIDUCIANTE (ES)** declara (m) expressamente ter ciência do (s) ônus que incide (m) sobre o bem objeto deste contrato, eventualmente constantes do edital do procedimento licitatório mencionado na Cláusula Segunda, assumindo as obrigações dele (s) decorrentes.”

ANEXO VIII – MINUTA DE ESCRITURA

...

CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DA VENDA

Os bens ora vendidos são entregues no estado em que se encontram, confessando, expressamente, o **OUTORGADO COMPRADOR** haver vistoriado detidamente os referidos bens, nada mais tendo a reclamar em tempo algum, mesmo no caso de ser apurada área para mais ou para menos, com alteração daquelas registradas atualmente, bem como a falta

de equipamentos ou maquinários, sendo, pois, a presente venda efetuada sob a forma “AD CORPUS”.

3. Ademais, os aspectos ambientais levantados na impugnação não afetam a área total a ser transferida. De fato, o adquirente receberá como propriedade a área global, podendo livremente utilizá-la, observadas as limitações legais. O uso do bem em alienação com a observância de limitações legais é realidade comum a todos os bens imóveis que, devem observar não só aspectos ambientais, mas também de zoneamento.
4. O imóvel encontra-se suficientemente descrito no termo de referência, tendo sido, inclusive, oportunizada a vistoria pelos licitantes, os quais, ao participarem da licitação, declaram pleno conhecimento das condições do bem

Esse é, de acordo com as áreas envolvidas e observação da área técnica, o entendimento do BRDE, motivo pelo qual não há que se falar em alteração dos termos do Edital em comento. Além das razões acima expostas, cabe salientar que toda a justificativa procedimental e licitatória trazida pelo Impugnante baseia-se em legislação não aplicável ao BRDE, na medida em que o regime jurídico a que estão submetidas suas licitações, alienações e contratações tem como fundamento a Lei 13.303/2016 – Lei das Estatais.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando os fatos e fundamentos alegados, decide-se pela **IMPROCEDÊNCIA** da presente peça de Impugnação, mantendo, por consequência, os termos do Edital da Licitação Presencial BRDE 2021/046.

Porto Alegre/RS, 15 de junho de 2021.


Felipe Calero Medeiros
Comissão Permanente de Licitações