



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO - CONCORRÊNCIA Nº CBPM 001/01/2022.

Cuida-se de resposta ao pedido de IMPUGNAÇÃO dirigido à Comissão Julgadora de Licitação da Concorrência nº CBPM-001/01/2022, da Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado (CBPM), cujo objeto visa a venda de imóvel de sua propriedade, composto de duas glebas no Bairro Savoy, Município de Itanhaém, Estado de São Paulo, com área total de 64.838, 526 m², sendo a Gleba II, localizada defronte à Avenida Rui Barbosa altura do nº 1.860 e à linha férrea da Estrada de Ferro Sorocabana, com 17.168,054 m² e Gleba III, localizada defronte à Rodovia Padre Manoel da Nóbrega altura do nº 1.880 e à linha férrea da Estrada de Ferro Sorocabana, com 47.670, 472 m².

1-DA ADMISSIBILIDADE E TEMPESTIVIDADE

O aviso de licitação referente à Concorrência em epígrafe foi publicado no dia 25 de janeiro de 2022, com abertura prevista para o dia 3 de março de 2022 às 14 horas.

Nos termos do disposto na Lei 8.666/93, § 1º do Art. 41, é cabível a impugnação, por qualquer pessoa, do ato convocatório da Concorrência na forma eletrônica até cinco dias úteis antes da data fixada para abertura da sessão pública.

Desse modo, observa-se que a impugnação foi apresentada por parte legítima, preenchendo o requisito de ADMISSIBILIDADE. A impugnação foi encaminhada, via e-mail que consta do item 10.1.1 Edital de Concorrência em questão, no dia 22 de fevereiro de 2022 às 22h16min, assim admitido, assim TEMPESTIVO.

2- DO PEDIDO

A impugnação impetrada, em síntese, aduz que há erro substancial no objeto da presente licitação a qual, em razão da grande área (64.838,526m²), que não poderá ser vendida de forma fracionada, e do elevado valor de avaliação (R\$ 42.603.000,00), direciona o presente certame para licitantes que tenham por atividade empresarial o *desenvolvimento de grandes projetos comerciais e residenciais, com alto fluxo e densidade demográfica média ou alta.*

Alega ainda, que há limitação de zoneamento pela legislação municipal nº 1.082/1977, que classifica o local do objeto da licitação como “Z.1”, ou seja, *para uso residencial e balneário, de densidade demográfica baixa, não permitindo desenvolver, nos imóveis licitados, qualquer empreendimento imobiliário comercial ou residencial com densidade demográfica média ou alta.*

Faz menção sobre a restrição imposta em seu próprio negócio, pelas regras de governança, *compliance* e, também, inviabilidade técnica-econômica-financeira da aquisição da área por empresas voltadas para o mercado de incorporação imobiliária e para o desenvolvimento de



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



empreendimentos comerciais e residenciais, com densidade demográfica média ou alta, que, ficam impossibilitadas de participação deste certame.

O impugnante requer que:

(i) a Licitação seja suspensão, e que a impugnada questione a Prefeitura do Município de Itanhaém para que confirme formalmente que o imóvel licitado está inserido no zoneamento Z.1, para uso residencial e balneário, de densidade demográfica baixa, e/ou;

(ii) a Licitação seja suspensão até a reclassificação das regras de uso e ocupação do solo do imóveis objeto do Edital, atualmente em “Z.1”, para zona de uso misto, de densidade demográfica média e alta “Z.3” ou outra modalidade que possibilite o desenvolvimento no local de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e grande porte, a partir de requerimento apresentado pela Unidade Contratante à Prefeitura do Município de Itanhaém, viabilizando, dessa forma, a participação de empresas especializadas neste segmento de negócios, sob pena de infringência aos arts. 138 e seguintes do Código Civil, 1º, IV, 170, da Constituição Federal.

3. DA ANÁLISE E DELIBERAÇÃO DA COMISSÃO JULGADORA DA LICITAÇÃO

O pedido não deve prosperar.

Inicialmente, cumpre-nos consignar que a elaboração do Instrumento Convocatório da Concorrência em tela foi realizada observando-se rigorosamente o ordenamento jurídico em vigor.

O interesse público, no certame em questão, é o de alienar as glebas, sem fracioná-las, obtendo-se maior valor para os cofres públicos e maior capacidade de investimento em Assistência Médico- Hospitalar (AMH), objeto existencial da Autarquia.

Quanto à opção da venda em lote, ao contrário do alegado, não há direcionamento do presente certame *para licitantes que tenham por atividade empresária o desenvolvimento de grandes projetos comerciais e residenciais, com alto fluxo e densidade demográfica média ou alta*, eis que os motivos para a venda em lote foram pautados na lei, nos princípios da oportunidade e conveniência e o ato do Administrador foram corroborados pelo Parecer Jurídico CJ/PM nº 8/2022, de 19 de janeiro de 2022:

[...]18. No que se refere ao objeto, **contempla acertadamente a venda conjunta dos imóveis em referência (por lote)**, considerando-se o parágrafo primeiro do art. 21 da Lei estadual nº 6.544/89 com a redação dada pela Lei Estadual nº 17.293/2020, in verbis:



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



Artigo 21 - A alienação de imóveis da Fazenda do Estado de São Paulo, suas autarquias e fundações será feita mediante concorrência, observadas as demais disposições da legislação federal e as seguintes condições:

I - o preço mínimo inicial de venda será fixado com base no valor de mercado estabelecido em avaliação específica, cuja validade será de 12 (doze) meses, observadas as normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

II - a concorrência poderá ser realizada em 2 (duas) fases:

a) na primeira fase, as propostas serão entregues à Comissão de Licitação em envelopes fechados e serão abertas no início da sessão de abertura dos envelopes;

b) a segunda fase ocorrerá imediatamente após o encerramento da abertura dos envelopes e consistirá na formulação de lances sucessivos a viva voz entre os licitantes cujas propostas apresentem uma diferença igual ou inferior a 10% (dez por cento) em relação à maior oferta apurada na primeira fase;

III - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;
IV - o licitante que apresentar a maior proposta pagará, imediatamente após o encerramento das fases de que trata o inciso II, conforme o caso, o sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder o valor do sinal.

§ 1º - A alienação de imóveis poderá ser realizada por lote, se essa modalidade implicar, conforme demonstrado em parecer técnico:

1. maior valorização dos bens;

2. maior liquidez para os imóveis cuja alienação isolada seja difícil ou não recomendada;

3. outras situações decorrentes das práticas normais do mercado ou em que se observem condições mais vantajosas para a administração pública, devidamente fundamentadas. [...] (grifos nossos)

[Assinaturas manuscritas]

Destaque-se que há dois requerimentos do impugnante endereçados a esta Comissão, sendo que, em ambos há o pedido da suspensão do certame, o primeiro busca confirmar se a área licitada possui zoneamento “Z.1” e o segundo pede que se aguarde a alteração do zoneamento para “Z.3” ou outra modalidade que possibilite o desenvolvimento no local de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e grande porte, sendo que em ambos os pleitos é de rigor o INDEFERIMENTO da suspensão e de se trazer ao certame tais informações sobre o zoneamento da área do imóvel.

Inequívoca a competência constitucional dos Municípios, para disciplinar o uso e ocupação do solo, todavia, essa matéria, na presente licitação é irrelevante, vez que, para a Autarquia, não importa o uso que será feito da área territorial alienada. Esse interesse é próprio do comprador.

Não há no Edital, e nem caberia, qualquer menção à destinação a ser dada pelo adquirente das glebas objeto da alienação.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



Ademais, qualquer informação ou pedido de alteração de zoneamento do local do imóvel licitado poderá ser buscada pelos interessados junto à Prefeitura de Itanhaém.

Destarte, em nenhum momento o Edital de licitação interfere no uso ou ocupação do solo, nem poderia fazê-lo pois a decisão de uso é do adquirente do imóvel que deverá fazê-lo em estrito cumprimento das posturas legais, principalmente aquelas ditadas pelo Município.

A informação sobre o zoneamento do Município de Itanhaém é de domínio público, tanto que o impugnante relata que "constatou" estar o imóvel "localizados em Z1", assim tal informação deve ser buscada pelo adquirente que deve analisar todos os elementos que compõem o imóvel e deliberar em âmbito próprio sobre a conveniência da aquisição.

No tocante à alegação do impugnante de defeito e erro substancial do negócio jurídico, em razão da impossibilidade de desenvolvimento de zoneamento que não permite o desenvolvimento de empreendimentos comerciais ou residenciais com densidade demográfica média ou alta, deve ser rechaçada, pois, cabe lembrar ao impugnante que a compra de um imóvel, em um senso comum, é precedida de pesquisa, mas, independentemente disto, o edital traz, como parte integrante no Anexo I a descrição e caracterização do imóvel, preço e condições de pagamento e no Anexo II a comprovação de propriedade, assim é de rigor a contraposição do alegado pelos seguintes motivos:

(i) a definição de zoneamento é de competência do Município, assim, tal informação e alteração nada tem a ver com a competência da Autarquia, mera proprietária do imóvel;

(ii) não houve qualquer omissão de informações, já que os documentos contidos no Edital e até mesmo o Laudo de Avaliação, foram publicizados e disponibilizados na íntegra a todos os interessados no certame. Tais elementos são e foram suficientes para a pesquisa detalhada realizada pelo impugnante, como foi demonstrado na própria impugnação, assim resta-lhe poderá analisar e decidir sobre a pertinência da aquisição;

(iii) a transparência quanto à localização e estado do imóvel é patente nos itens 1.3. e 1.4¹ do Edital que explicitam aos interessados que a aquisição será *ad corpus*, ou seja, no estado de

¹ 1.3. **Venda *ad corpus***. O imóvel encontra-se no estado de ocupação e conservação especificado conforme o **Anexo I** deste Edital, e a venda será "*ad corpus*", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontra, ficando as providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do adquirente na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a responsabilidade exclusiva do adquirente.

1.4. **Documentação**. A documentação do imóvel está à disposição dos interessados na sede da Unidade Contratante, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, podendo ser consultada mediante acesso a cópia por e-mail, a partir de simples requerimento endereçado a dape@cbpm.sp.gov.br



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



ocupação e conservação, e no item 1.5² e seguintes do Edital versa sobre a visitação ao imóvel acompanhado de representante da vendedora, recurso que não foi utilizado pela impugnante.

A licitação em comento observa o princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração é processada e julgada em estrita conformidade com os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhe são correlatos (art. 3º da Lei de Licitações).

O inciso do § 1º, do art. 3º, da Lei nº 8.666/93 ressalta ser vedado aos agentes públicos admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo, bem por isso não há qualquer menção no Edital sobre a futura utilização da área adquirida, podendo o futuro proprietário fazer uso como melhor lhe aprouver.

Assim, a Comissão de Licitação conclui que o certame está corretamente caracterizado em busca da máxima competitividade, pois o objeto da licitação está bem descrito (anexo I do Edital), possui correto valor de mercado (item 2.1. do Edital), é oferecido em um único lote (item 2.1 do Edital) buscando-se a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, o pagamento pode ser parcelado (item 2.3. do Edital), admitindo-se a participação de pessoas jurídicas reunidas em grupo (3.3 do Edital).

A Administração, busca a observância do princípio constitucional da isonomia e prevalência do interesse público, o qual, segundo Hely Lopes Meirelles, se dá quanto à superioridade do poder público nas relações jurídicas mantidas com particulares, deve prevalecer quando conflitante com o interesse individual, sendo que, neste caso, busca-se o maior preço.

Desta forma, cabe à Administração Pública, utilizando-se das prerrogativas que lhe são conferidas diante do poder discricionário, decidir qual a melhor maneira de alcançar seus objetivos institucionais, sendo de sua exclusiva competência a definição de todas as exigências do instrumento convocatório.

Quanto aos requerimentos formulados para suspensão do certame até a obtenção de informações pela CBPM junto à Prefeitura de Itanhaém se a modalidade de zoneamento local é a Z.1, ou subsidiariamente manter a suspensão da licitação até a reclassificação do local para Z.3,

² 1.5.4. A visitação tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visitação. (Grifei).



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
CAIXA BENEFICENTE DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO
SUPERINTENDÊNCIA



ou outra modalidade que possibilite o desenvolvimento no local de empreendimentos comerciais e residenciais de médio e grande porte, como bem expôs o licitante tais informações e alteração de zoneamento são de atribuição do Município e não se relacionam com o objeto licitado, já que repita-se, não há qualquer condicionante de destinação de uso do imóvel objeto da venda.

De qualquer modo, apenas por amor ao debate e esclarecimento geral, cumpre destacar que as pesquisas realizadas pela impugnante sobre o zoneamento do imóvel objeto do certame são díspares em relação às contidas no artigo 6º da Lei 2.304/1997, disponível no site da Prefeitura de Itanhaém: <http://www.itanhaem.sp.gov.br/legislacao-municipal/mais-procurados/LEI-2304.pdf>

Por todo o exposto, após cuidadosa análise dos elementos e requerimentos trazidos para impugnação, do Edital e da legislação pertinente, conclui-se pelo **NÃO PROVIMENTO** do requerido.

1. Ciência ao Impugnante.
2. Publique-se observando o item 10.2.2 do Edital³.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.



JOSÉ PAULO MENEGUZZI

Coronel PM – Presidente da Comissão Julgadora da Licitação



JOSÉ MORENO FILHO

Integrante da Comissão Julgadora da Licitação



CARLA DANIELA PASCOAL RICIATI

Integrante da Comissão Julgadora da Licitação

³ 10.2.2. As respostas serão juntadas ao processo administrativo, ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, e serão publicadas no endereço eletrônico na Internet www.cbpm.sp.gov.br e, em formato resumido, no Diário Oficial do Estado, **sem informar a identidade do responsável pela impugnação.**