GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP

Gerência Comercial

Núcleo de Planejamento de Vendas

Despacho SEI-GDF TERRACAP/DICOM/GECOM/NUPEN

Brasília-DF, 27 de setembro de 2018

À GECOM,

Sr. Gerente,

Trata o presente despacho de sugestão de exclusão de imóveis do edital de licitação pública n° 07/2018, com realização prevista para o dia 28/09/2018, pelas razões expostas a seguir:

Item 9

Endereço: SQNW 303 PROJ F

Cidade: BRASÍLIA-DF

O imóvel foi objeto de inclusão no edital em face da sua disponibilização no estoque de imóveis desta Companhia.

Esclarecemos que, como é a praxe nos procedimentos que antecedem a preparação dos editais de licitação desta Empresa, este Núcleo de Planejamento de Vendas procedeu à análise das certidões de ônus dos imóveis a fim de verificar se recaía algum ônus que impedisse a comercialização dos imóveis previamente relacionados em edital.

Apesar da condição de disponibilidade do imóvel, no caso em tela, observou-se que constou no edital que este possui área de 900,00 m², enquanto na sua certidão de ônus consta o registro da área de 920,00m². Em face dessa divergência da área observada, entende-se como prejudicada a continuidade da oferta do imóvel no edital 07/2018, uma vez que o prosseguimento da venda do imóvel poderá gerar embaraços ao futuro registro da escritura pública de compra e venda.

Nesse sentido, sugerimos a exclusão do imóvel da licitação pública, bem como proceder à sua atualização cadastral e, posterior inclusão do imóvel em futuros editais de licitação.

Item 22

Endereço: SAI/SO ÁREA 28-A

Cidade: GUARÁ - DF

O imóvel foi objeto de inclusão no edital em face da sua disponibilização no estoque de imóveis desta Companhia.

Todavia, após inclusão do imóvel em licitação e, já em momento posterior ao da impressão dos editais físicos, sobreveio a constatação de que para esse imóvel constara informação a qual se reputara pertinente a adoção da sua exclusão, porquanto se atestou a descrição equivocada do licenciamento ambiental correspondente, conforme pode ser visualizado à fl. 04 do edital, cuja transcrição se apõe abaixo, *verbis:*

. Licença Ambiental ITENS 1 a 3, 20, 21, 37, 46 a 48, 54, 69 e 70 - A LEGISLAÇÃO VIGENTE DESOBRIGA O LICENCIAMENTO. ITENS 4 a 6 - LICENÇA PRÉVIA Nº 061/1992-IEMA. ITENS 7 a 17 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº 063/2012-IBRAM/DF. ITENS 18, 19, 43, 45, 51 a 53, 61 a 68 - PARCELAMENTO CRIADO ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DA LEGISLAÇÃO DO LICENCIAMENTO**. ITENS 22 a 33 - LICENÇA DE OPERAÇÃO Nº 001/2017-IBRAM/DF**. ITENS 34 a 36 - LICENÇA DE OPERAÇÃO Nº 009/2007-IBAMA. ITENS 38 a 40 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº 007/2008-IBRAM/ DF. ITENS 41 e 42 - LICENÇA DE INSTALAÇÃO Nº

846/2010. ITEM 44 - LICENÇA PRÉVIA Nº 015/2001-SEMARH. ITENS 49 e 50 - LICENÇA PRÉVIA Nº 009/2007-IBRAM/DF. ITENS 55 a 60 - LICENÇA DE OPERAÇÃO Nº 035/201.

Assim, em face do necessário formalismo do qual deve ser revestir os procedimentos licitatórios, e tendo em vista que os objetos a serem licitados devem imbuir-se de uma clara e precisa definição, necessária se faz uma adequada caracterização do objeto a ser licitado, com especificações técnicas exatas e objetivas, à luz daquilo que prevê o artigo 40, inciso I da Lei 8.666/1993, abaixo transcrita:

Art. 40 - O edital conterá no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a modalidade, o regime de execução e o tipo da licitação, a menção de que será regida por esta Lei, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta, bem como para início da abertura dos envelopes, e indicará, obrigatoriamente, o seguinte:

I – objeto da licitação, em descrição sucinta e clara;

Desta forma, considerando que a manutenção do imóvel no certame poderá mitigar ou mesmo macular a efetividade do procedimento licitatório em relação a esse item, sugere-se, com urgência, a exclusão do imóvel denominado Área 28-A, SAI/SO – Guará/DF do Edital 07/2018-Imóveis.

Por fim, recomenda-se, igualmente, que seja realizada à sua atualização cadastral e, posterior inclusão do imóvel em futuros editais de licitação.

Item 35

Endereço: SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-04 CONJ 05 LT 34

Cidade: TAQUARI-DF

O imóvel foi objeto de inclusão no edital em face da sua disponibilização no estoque de imóveis desta Companhia.

Esclarecemos que, como é a praxe nos procedimentos que antecedem a preparação dos editais de licitação desta Empresa, este Núcleo de Planejamento de Vendas procedeu à análise das certidões de ônus dos imóveis a fim de verificar se recaía algum ônus que impedisse a comercialização dos imóveis previamente relacionados em edital.

Apesar da condição de disponibilidade do imóvel, no caso em tela, observou-se que ainda resta pendente na matrícula do imóvel o seu retorno ao patrimônio desta Companhia, que teve como objeto uma ação de rescisão de contrato de compra e venda celebrado a Terracap e o adquirente anterior.

Nesse sentido, entende-se como prejudicada a continuidade da oferta do imóvel no edital 07/2018, uma vez que o prosseguimento da venda do poderá gerar embaraços ao futuro registro da escritura pública de compra e venda.

Assim, sugerimos a exclusão do imóvel da licitação pública, bem como o seu encaminhamento ao NUCAD/GEPEA, para proceder à alteração da condição do imóvel para Venda Sustada e, posteriormente, o seu encaminhamento à ACJUR/PRESI para proceder ao registro da rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre esta Companhia e o adquirente anterior, com vistas a disponibilizá-lo para inclusão em futuros editais de licitação.

Item 56

Endereço: Centro Urbano Qd 202 Conj 02 Lt 09

Cidade: Samambaia - DF

O imóvel foi objeto de inclusão no edital em face da sua disponibilização no estoque de imóveis desta Companhia.

Inicialmente, registra-se que este Núcleo procedeu à inclusão do mencionado imóvel, com a expectativa de sua comercialização no edital 07/2018, considerando os resultados de comercialização alcançados no exercício 2018 no Centro Urbano de Samambaia.

Procedeu-se, ainda, à análise da certidão de ônus do imóvel e observou-se que não havia óbice para sua comercialização e, em face da demanda observada nos resultados de comercialização, bem como a disponibilidade do imóvel, este Núcleo propôs a ofertar o imóvel em concorrência pública.

Entretanto, pós inclusão do imóvel em licitação e, no decorrer da elaboração dos demais editais para o restante do exercício de 2018, verificou-se de forma mais abrangente a disponibilidade de imóveis localizados na quadra 202, conjunto 02 do Centro Urbano de Samambaia, conforme o croqui anexado ao documento **13191645**.

Verificando a disposição dos terrenos no mencionado documento, observou-se que o Lote 15 possui confrontações com os lotes 7, 8 e 9 e, também, com os lotes 16, 17 e 18.

Com uma área de 2.757,56m² e área máxima de construção de 8.272,68m², o lote 15 permite os seguintes usos: L-2/USO MISTO, LOTES DE MENOR RESTRIÇÃO, PERMITIDA ATIVIDADES DE USO L-0, L-1 E L-2. Além disso, em face deste lote possuir chanfro o que, a princípio, poderia acarretar na perda de aproveitamento de área construída, verificamos que este terreno possui apenas 1 via de acesso ao lote, que se dá pelo estacionamento da Feira Permanente de Samambaia.

Face as observações acerca da localização e acesso do lote 15, uma alternativa para maximizar os resultados de comercialização com a venda desse lote seria a sua oferta em edital como item agrupado, que poderia, por exemplo, alcançar os lotes 7, 8, 9 e 15, acrescentando, ainda, os lotes 16, 17 e 18, que ampliaria a possibilidade de acesso ao agrupamento por 2 vias de acesso (Feira Permanente e Via Interna da quadra 202) além de possibilitar um melhor aproveitamento da área construída caso seja ofertada em item agrupado.

Considerando a necessidade de avaliar se a comercialização do lote 09 no edital 07/2018 poderia acarretar na perda de interesse do mercado em face da acessibilidade reduzida ao lote 15;

Considerando as ponderações observadas por este Núcleo, bem como de avaliar a possibilidade da melhor oferta do lote 15 em futuros editais de licitação, avaliando, ainda, se haveria uma perda potencial de valor de venda do lote 15 nas condições que atualmente se encontra, ou seja, unidade individualizada e com restrição de acesso ao lote;

Considerando a necessidade de proceder ao levantamento topográfico dos lotes 16, 17 e 18, tendo como base a imagem acostada nos autos sob o documento **13191645** que, aparentemente, estão obstruídos por via pública pavimentada, a fim de verificar a real situação desses e avaliar, posteriormente, a sua oferta em licitação pública.

Sugerimos a exclusão do imóvel item 564935 - CENTRO URBANO QD 202 CONJ 02 LT 09, objeto do item 56 do edital 07/2018, com o objetivo de proceder à análise mais acurada acerca da melhor forma de ofertar os lotes do Centro Urbano, QD 202, Conj. 02, lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, que se encontram disponíveis no estoque de imóveis desta Empresa, na região administrativa de Samambaia-DF.

Item 61

Endereço: COMÉRCIO LOCAL 209 LT B-05

Cidade: Santa Maria - DF

O imóvel foi objeto de inclusão no edital em face da sua disponibilização no estoque de imóveis desta Companhia.

Esclarecemos que, como é a praxe nos procedimentos que antecedem a preparação dos editais de licitação desta Empresa, este Núcleo de Planejamento de Vendas procedeu à análise das certidões de ônus dos imóveis a fim de verificar se recaía algum ônus que impedisse a comercialização dos imóveis previamente relacionados em edital.

Apesar da condição de disponibilidade do imóvel, no caso em tela, observou-se que consta o registro de penhora que incide sobre o mencionado imóvel, tendo como exequente esta Companhia e, nesse sentido, entende-se como prejudicada a continuidade da oferta do imóvel no edital 07/2018, uma vez que o prosseguimento da venda do poderá gerar embaraços ao futuro registro da escritura pública de compra e venda.

Assim, sugerimos a exclusão do imóvel da licitação pública, bem como o seu encaminhamento ao NUCAD/GEPEA no sentido de alterar a condição do imóvel para Venda Sustada e, posteriormente, o seu encaminhamento à ACJUR/PRESI no sentido de avaliar a possibilidade de saneamento do mandado de penhora incidente sobre o imóvel, com vistas a disponibilizá-lo para inclusão em futuros editais de licitação.

Atenciosamente,

Flávio Santiago M. Silva

Chefe de Planejamento de Vendas

De acordo com os termos do Despacho **13191684** do NUPEN/GECOM.

À DICOM

Sr. Diretor

Trata-se de pedido de exclusão dos itens **9**, **22**, **35**, **56** e **61** do Edital 07/2018-Imóveis.

Considerando os termos do mencionado Despacho, submeto a matéria ao crivo de Vossa Senhoria para análise do pedido em questão.

Atenciosamente,

Vinicius Malagó Frutuoso

Gerente de Comercialização

À GECOM,

Em resposta ao Despacho do NUPEN e da GECOM, determino a exclusão dos itens **9**, **22**, **35**, **56** e **61**, com base no item 3.2 do Edital 07/2018-Imóveis.

3.2. Além da Diretoria Colegiada, fica autorizada a Diretoria de Desenvolvimento e Comercialização – DICOM, a excluir itens antes da realização da licitação, por motivo determinante de interesse da Administração, mediante ato fundamentado do Diretor.

Diante do exposto, restituo o presente para providências necessárias, bem como encaminhamento à GEPEA/DICOM, com vistas a proceder análise e manifestação dos termos do presente Despacho.

Atenciosamente,

RICARDO HENRIQUE SAMPAIO SANTIAGO

Diretor de Comercialização e de Novos Negócios

Documento assinado eletronicamente por **FLÁVIO SANTIAGO MOREIRA SILVA - Matr.0002488-1**, **Chefe do Núcleo de Planejamento de Vendas**, em 27/09/2018, às 17:39, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **VINÍCIUS MALAGO FRUTUOSO - Matr.0002157-1**, **Gerente de Comercialização**, em 27/09/2018, às 17:42, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756,

de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **RICARDO HENRIQUE SAMPAIO SANTIAGO - Matr.0002674-3**, **Diretor(a) de Comercialização e de Novos Negócios**, em 27/09/2018, às 17:44, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **13191684** código CRC= **6C8DED85**.