



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**  
 Diretoria de Comercialização  
 Comissão Permanente de Licitação de Venda de Imóveis

Relatório SEI-GDF n.º 208/2020 - TERRACAP/PRESI/DICOM/COPLI

Brasília-DF, 13 de outubro de 2020

**PROCESSO Nº:** 00111-00004233/2020-21**REFERÊNCIA:** EDITAL N.º 11/2020-IMÓVEIS**ASSUNTO:** IMPUGNAÇÃO AO ITEM 50 DO EDITAL, IMÓVEL DENOMINADO *TRECHO 01, QD-02, CONJ 06, LT 08 - TAQUARI***IMPUGNANTE:** GERSINA FERREIRA COSTA**I - DAS PRELIMINARES**

Impugnação apresentada tempestivamente, com fundamento no artigo 60 do Edital nº 11/2020, CAPÍTULO VIII - DOS RECURSOS E SEUS PRAZOS, em face da oferta em licitação pública do imóvel objeto do Item 50 do CAPÍTULO I - DOS LOTES, SUAS CARACTERÍSTICAS, PREÇOS E CAUÇÕES, denominado *TRECHO 01, QD-02, CONJ 06, LT 08 - TAQUARI*.

**II - DAS ALEGAÇÕES DO IMPUGNANTE**

Insurge a impugnante acerca da unidade imobiliária supracitada, alegando residir no imóvel, adquirido em 1994, região então conhecida como Condomínio Hollywood.

Além de questões pessoais, aduz que sua condição financeira a impossibilitou de solicitar a inclusão do imóvel em licitação anteriormente visando a sua regularização.

Adicionalmente, alega também que a descrição do imóvel no edital de licitação encontra-se em desacordo com a Lei nº 8.666/93 – artigo 40-I e 55-I, porquanto não conter descrição clara acerca do imóvel licitado, omitindo que existe residência no local, diferentemente da descrição dos demais lotes ocupados do Taquari, situação essa que, em seu entendimento, gerará conflito entre possível comprador, o morador e também junto à TERRACAP.

Com esforço apto a tentar justificar sua pretensão, a impugnante apresenta registros fotográficos do imóvel, bem como documento intitulado de "CERTIFICADO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA", firmado pelo Governo do Distrito Federal por meio da então Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários.

Diante dessas circunstâncias, requer a retirada do imóvel em comento do certame, comprometendo-se a solicitar sua inclusão em licitação, tão logo disponha de condições financeiras.

**III - DA ANÁLISE DA IMPUGNAÇÃO**

Embora legítima a pretensão almejada e a Comissão de Licitação se mostre sensível às razões alegadas pela impugnante, impende salientar que a análise do pedido deve se ater exclusivamente às questões técnicas e legais da peça impugnatória, bem como sobre a documentação apresentada com o fito de amparar a pretensão almejada.

Nesse contexto, vale trazer à colação excerto extraído da própria Lei 8.666/93, acerca do tema destacado pela impugnante, especificamente no que diz respeito à necessidade de clara e sucinta descrição do objeto licitado, *verbis*:

*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;*

*(...)*

*Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:*

*I - o objeto e seus elementos característicos;*

É nesse contexto que, em atendimento às disposições legais, os editais de licitação para venda de imóveis da Terracap trazem em seu CAPÍTULO I as informações relativas aos imóveis objeto do certame, destacando a destinação permitida, as áreas (do lote, de construção básica e construção máxima), além dos valores (mínimo e de caução) e as condições de pagamento.

Especificamente em relação ao imóvel em comento, assim definiu o Edital nº 11/2020:

## TAQUARI

ITEM IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL	ÁREA (m²) DO LOTE	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (BÁSICA)	ÁREA (m²) DE CONSTRUÇÃO (MÁXIMA)	VALOR (R\$) (MÍNIMO E CAUÇÃO)	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
DESTINAÇÃO: 602II - UOS RE I - RESIDENCIAL EXCLUSIVO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (VIDE ANEXO I - TABELA DE USOS E ATIVIDADES DA LUOS E/OU ADM. REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS).						
48 (509934-0)	SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-01, CONJ 04, LT 18 * TAQUARI	750,00	600,00	600,00	397.000,00 19.850,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
49 (509947-1)	SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-02, CONJ 01, LT 06 * TAQUARI	800,00	640,00	640,00	413.000,00 20.650,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
50 (510142-5)	SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-02, CONJ 06, LT 08 * TAQUARI	800,00	640,00	640,00	413.000,00 20.650,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
51 (510178-6)	SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-02, CONJ 08, LT 02 * TAQUARI	745,42	596,34	596,34	396.000,00 19.800,00	5% de entrada e restante em até 180 meses
52 (510193-0)	SHTQ/RA-XVIII TRECHO 01, QD-02, CONJ 10, LT 05 * TAQUARI	1.200,00	960,00	960,00	562.000,00 28.100,00	5% de entrada e restante em até 180 meses

Naquela ocasião, além de suas características, o imóvel restou devidamente identificado com (\*), indicando se tratar de imóvel com obstrução e/ou ocupados e/ou edificadas, conforme descrição contida CAPÍTULO II - C) DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE IMÓVEIS OBSTRUÍDOS E/OU OCUPADOS E/OU EDIFICADOS. Embora o edital tenha se limitado a informar que o ITEM 50 do certame encontra-se "...OCUPADO, COM MURO DE ALVENARIA E PORTÃO DE FERRO", o próprio tópico 8 do instrumento convocatório assim define, *verbis*:

8. O(s) imóvel(is) abaixo discriminado(s) encontra(m)-se obstruído(s), ocupado(s) e/ou edificado(s), podendo existir sobre o(s) mesmo(s) benfeitoria(s) e/ou acessões feita(s) por terceiros, **devendo o interessado recorrer à Terracap para obter maiores informações, bem como vistas ao Laudo de Vistoria do(s) item(ns) pretendido(s), a seguir resumido(s):**

(...)

8.1. Estes imóveis serão alienados nas condições em que se encontram, **cabendo aos interessados realizar inspeção no local para avaliar as condições de ocupação, de aproveitamento das obras, demolição, remoção e/ou depósito em bota-fora.** (grifo acrescido)

Ainda sobre esse tema, cumpre registrar o contido no quadro ATENÇÃO do edital, o qual reforça a responsabilidade do licitante interessado em tomar pleno conhecimento das normas regentes, bem como de inspecionar o imóvel pretendido, verificando as condições e estado em que se encontra, conforme transcrito a seguir:

• O licitante interessado, antes de preencher sua proposta de compra, declara que: *INSPECIONOU O(S) LOTE(S) DE SEU INTERESSE, verificando as condições e o estado em que se encontra(m); SIMULOU, PARA O CASO DE PAGAMENTO A PRAZO, O VALOR DAS PRESTAÇÕES no sítio eletrônico da Terracap (terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao\_internet/Implementacao/form/FrmSimulacao.php), ou no Núcleo de Negociação – NUNEG, térreo; esclareceu todas as suas dúvidas a respeito deste Edital e buscou todas as informações necessárias, podendo recorrer à Terracap, Divisão de Atendimento – térreo do Edifício-Sede, de segunda a sexta-feira, das 7h às 19h, para obter informações do(s) imóvel(is) e da licitação, ou ainda pelos telefones: (61) 3342-2525, 3342-1103 ou 3342-2978, e consultou as Normas de Gabaritos nas Administrações Regionais.*

Já no que diz respeito à documentação juntada, suscitaram dúvidas em relação a sua legitimidade, tendo a Comissão de Licitação, em diligência, recorrido à área técnica competente, ocasião em que a Gerência de Regularização de Imóveis Rurais - GERUR/DIRES proferiu manifestação contida no Despacho nº 48507996, cujo inteiro teor se apõe a seguir:

*Em atenção à solicitação contida no Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/COPLI 48201776, que solicita esclarecimentos quanto ao documento apresentado pela Sra. Gersina Ferreira Costa "CERTIFICADO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA", firmado pelo Governo do Distrito Federal por meio da então Secretária de Estado de Assuntos Fundiários, temos a informar que:*

1. De acordo com a Decisão nº 6779/2007 do Tribunal de Contas do Distrito Federal:

*" os contratos de terras públicas rurais celebrados sem licitação, após a edição dos Decretos nºs 12.337/1990 e 12.338/1990 e da Lei nº 8.666/1993, são ilegais (§§ 17 a 37.a e 158); b.2) as renovações dos contratos de terras rurais públicas, celebradas sem licitação, após a edição dos Decretos nºs 12.337/1990 e 12.338/1990 e da Lei nº 8.666/1993, são ilegais."*

2. Para fazer jus a contrato de concessão de uso ou de direito real de uso, faz-se necessário que o ocupante ingresse com requerimento junto à SEAGRI/DF;

3. A regularização de ocupações rurais ou urbanas com características rurais se concretiza após o cumprimento dos requisitos exigidos pela Lei Distrital nº 5.803/2017;

4. Com base nas informações disponibilizadas pela SEAGRI/DF, não foi identificado processo de regularização para ocupação rural ou urbana com características rurais em nome da Gersina Ferreira Costa, na citada área;

5. Verifica-se, conforme Relatório nº 3765/2020 - Nuvis - imóvel 510142-5 (48477997), que a área em questão possui 800m<sup>2</sup> cujo uso é prioritariamente habitacional, descaracterizando, a priori, o uso para fins rurais.

*Pelo exposto, ainda que o documento tenha sido emitido por órgão do Governo do Distrito Federal, s.m.j., de per se, o mesmo não garante a assinatura de instrumento jurídico junto à administração pública.*

*Para ser beneficiário da lei de regularização de glebas e imóveis rurais, faz-se necessário que o ocupante cumpra todo o rito procedimental estabelecido e comprove perante a SEAGRI/DF que ocupa gleba rural ou urbana com características rurais com atividade rural efetiva exercida no lapso temporal exigido, com a devida aprovação de Plano de Utilização - PU, Parecer Técnico (para áreas urbanas), pagamento de valor indenizatório e finalmente seja provado pelo Conselho de Regularização das Áreas Públicas Rurais do Distrito Federal - COREG, para que, só então, possa efetivamente ser certificado como legítimo ocupante de determinada área.*

Ante o exposto, resta evidenciado que a descrição da vistoria realizada no imóvel, tal como descrito no edital de licitação, não configura infração à legislação vigente, tampouco enseja o acolhimento do presente pedido de impugnação com vistas à excluir do certame o Item 50. Conforme citado no presente relatório, as informações constantes do edital não dispensam o licitante interessado de sua responsabilidade, ao qual compete, solidariamente, inspecionar e verificar o estado em que se encontra o imóvel pretendido.

Adicionalmente, considerando a análise pela Gerência de Regularização de Imóveis Rurais - GERUR/DIRES, detentora do conhecimento técnico necessário para elucidação da dúvida suscitada, verifica-se que a documentação juntada pela impugnante tampouco se apresenta como óbice para prosseguimento do certame, restando prejudicado o atendimento à reivindicação apresentada com base nos fundamentos apresentados.

#### IV - DA DECISÃO

De tudo quanto dito, a Comissão de Licitação de Venda de Imóveis, com base no CAPÍTULO VI - DA COMISSÃO E DE SUAS ATRIBUIÇÕES e CAPÍTULO VIII - DOS RECURSOS E SEUS PRAZOS, conhece da presente impugnação, para no mérito, julgá-la **IMPROCEDENTE**, mantendo-se inalterados os termos do Edital nº 11/2020-Imóveis.

Brasília, 13 de outubro de 2020.

**BRUNO CESAR SANTANA DE MENESES**  
Presidente



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO CESAR SANTANA DE MENESES - Matr.0002487-2, Presidente de Comissão de Licitação de Venda de Imóveis**, em 13/10/2020, às 15:03, conforme art. 6º do Decreto nº 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=48868431)  
verificador= **48868431** código CRC= **848DEF56**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF

061 33422333

00111-00004233/2020-21

Doc. SEI/GDF 48868431