

Microsoft Office Outlook Web Access

Digite aqui para pesquisar Esta Pasta

Catálogo de Endereços Opções Sair

Responder Responder a Todos Encaminhar Mover Excluir Fechar

## IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº. 01/2024 - PROCESSO ELETRÔNICO Nº. 47.648/2023

Rodrigo Crespo [rmc@marinholima.adv.br]

Uma confirmação de leitura foi enviada a esse remetente.


**Enviado:** sexta-feira, 2 de fevereiro de 2024 20:24  
**Para:** [semsu.leilao](#)  
**Anexos:** [IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LE~1.pdf \(252 KB\)](#) [\(Abrir como Página da Web\)](#)

Prezado Sr. Gilvan Ribeiro Souza (Servidor designado para conduzir o Leilão Eletrônico nº. 01/2024),

Com fundamento nos itens 13 e seguintes, do Edital do Leilão Público nº. 01/2024, venho, tempestivamente, apresentar a petição de **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**, que segue em arquivo anexo ao presente e-mail, na forma autorizada pelo item 13.4, do Edital.

Solicito, por favor, a confirmação do recebimento do presente e-mail e da anexa petição de impugnação ao edital.

Cordialmente,



**M** Marinho & Lima  
— Advogados —

**RODRIGO MARINHO**  
Sócio

+55 21 99641-5240  
+55 21 2524-0688  
Av. Marechal Câmara, 160 - salas 1414 a 1418  
Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP.: 20020-080

O inteiro teor desta mensagem eletrônica, incluindo o teor dos eventuais documentos anexos, é para conhecimento e uso exclusivo dos destinatários respectivos. A utilização das informações e dados pessoais contidos na mensagem deverá respeitar a finalidade da transmissão realizada. Todas as informações são confidenciais e/ou legalmente protegidas por sigilo profissional. Esta mensagem não representa necessariamente as políticas e intenções de Marinho & Lima Advogados. É expressamente vedado a qualquer pessoa, sem prévio e expreso consentimento, ler, encaminhar, divulgar, reproduzir e/ou utilizar do conteúdo desta mensagem, incluindo de seus documentos anexos. Caso tenha recebido esta mensagem por engano, solicitamos, por gentileza, avisar imediatamente seu remetente e/ou descartar definitivamente o conteúdo de seu sistema

Conectado ao Microsoft Exchange

ILMO. SR. SERVIDOR DESIGNADO PARA CONDUZIR O LEILÃO PÚBLICO OBJETO DO EDITAL Nº. 01/2024 DO MUNICÍPIO DDE ARACRUZ | ESPÍRITO SANTO – ES

**Processo eletrônico nº. 47.648/2023**

RODRIGO MARINHO CRESPO, brasileiro, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade nº. 38.087, expedida pela OAB/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº. 135.204, endereço eletrônico: [rmc@marinholima.adv.br](mailto:rmc@marinholima.adv.br), com domicílio profissional na Avenida Marechal Câmara nº. 160, salas 1414 a 1418, Centro, Rio de Janeiro, na qualidade de cidadão interessado, vem, tempestivamente, apresentar sua **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO LEILÃO ELETRÔNICO Nº. 01/2024**, pelas razões de fato e direito a seguir aduzidas:

## CABIMENTO DA IMPUGNAÇÃO

1. O impugnante identificou omissões e obscuridades no texto do Edital que devem ser corrigidas, de modo a assegurar a lisura do processo licitatório e a observância dos princípios da isonomia, da legalidade e do interesse público.

**LATENTE INCONGRUÊNCIA ENTRE EDITAL  
E LEIS MUNICIPAIS  
IMÓVEIS EM ZONA EMPRESARIAL  
RESTRICÇÃO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOA FÍSICA**

2. A Lei Municipal nº. 3.143/2008, revisada pela Lei nº. 4.317/2020, que instituiu o Plano Diretor do Município de Aracruz, estabeleceu o zoneamento municipal, dividindo as macrozonas em zonas e estabelecendo as diretrizes para o uso e a ocupação do solo no Município, tendo como referência as características dos ambientes naturais e construídos.

3. O artigo 175, do referido diploma legal, criou a denominada Zona Empresarial, local em que se encontram situados os imóveis do certame (Vila do Riacho), tendo a Zona Empresarial os seguintes objetivos descritos pelos incisos legais:

*“I - estimular a sinergia entre a infraestrutura logística, a vocação econômica do Município e os empreendimentos econômicos de maior porte, determinando uma localização específica para estas atividades, de forma a otimizar os seus benefícios e facilitar a mitigação dos seus impactos;*

*II - dinamizar o desenvolvimento socioeconômico articulado a superação dos desafios socioambientais das comunidades existentes, sobretudo pescadores, indígenas e população residente na Barra do Riacho e na Vila do Riacho;*

*III - implantar a Zona de Processamento de Exportações - ZPE do Município de Aracruz;*

*III - implantar a Zona de Processamento de Exportações - ZPEX do Município de Aracruz; (Redação dada pela Lei nº 4497/2022)*

*IV - qualificar a infraestrutura logística, em especial a portuária do Município;*

*V - priorizar a atração de empreendimentos econômicos de menor impacto socioambiental e maior produção de desenvolvimento tecnológico, emprego e renda.”*

4. Em sintonia com o Plano Diretor Municipal, as razões que justificaram a realização da licitação estão descritas no item 7), do Termo de Referência, tendo como finalidade a alienação dos imóveis para empresas e indústrias para fins de destinação produtiva da propriedade como forma de fomentar o crescimento econômico da região:

***“É sabido que de forma planejada, as consequências da alienação de áreas para empresas e indústrias, são extremamente positivas, uma vez que geram mais emprego e renda na cidade, ocasionando no ingresso de capital no tesouro público, sendo possível a maior arrecadação e, assim, a manutenção de investimentos que já vem sendo realizados no Município, bem como a incorporação de novas ações voltadas às necessidades dos munícipes.”*** (Grifou-se e destacou-se)

5. Assim, como forma de atender aos requisitos do artigo 76, I, da Lei nº. 14.133/2021, foi promulgada a Lei Municipal nº. 4.629/2023, que acabou por autorizar a alienação de glebas em área do centro empresarial de Vila do Riacho.

6. Em igual sintonia com o Plano Diretor Municipal, o artigo 2º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023, estabeleceu expressamente a intenção do Administrador Público ao promover a alienação dos imóveis, *in verbis*:

**"Art. 2º As alienações autorizadas por esta Lei têm o objetivo de alcançar eficiência da gestão do patrimônio imobiliário, em especial no que se refere à destinação de glebas desafetadas, bem como o estímulo ao desenvolvimento econômico do município de Aracruz, através da criação de empreendimentos industriais, comerciais, e de serviços que venham a instalar, ampliar ou reativar as suas atividades nas áreas constantes do Anexo I."** (Grifou-se e destacou-se)

7. Nota-se, portanto, a preocupação precípua da Administração Pública com a destinação empresarial dos imóveis a serem adquiridos por "empresas ou indústrias" (sic) por meio de licitação, haja vista as disposições expressas do Plano Diretor Municipal acerca da destinação dos imóveis.

8. Nessa toada, como não poderia ser diferente, o Parágrafo Primeiro, do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023, cuidou claramente de restringir a venda dos imóveis a possíveis adquirentes **pessoas jurídicas**, *in verbis*:

*“Art. 6º As alienações a que se refere esta Lei dependerão de licitação, nos termos da legislação aplicável.*

***§ 1º As pessoas jurídicas que adquirirem as áreas, deverão cumprir os requisitos presentes no edital do certame, cuja atividade a ser desenvolvida na área adquirida, deverá ser compatível com a zona em que está inserida, conforme Plano Diretor Municipal.”*** (Grifou-se e destacou-se)

9. É certo que a Constituição Federal, em seu artigo 37, XXI, previu que as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, porém **o texto constitucional também fez ressalva expressa aos casos especificados na legislação quanto à participação de pessoa física em determinados certames.**

10. Desse modo, a exceção da participação de pessoas físicas em determinados processos licitatórios decorre da própria Constituição Federal, na medida em que determinadas contratações não são e nem podem ser suportadas por pessoa física, o que, por corolário lógico, lhe gera a restrição de participar em tais certames.

11. E essa regra clara e lógica representa uma segurança não só para a Administração Pública na contratação pretendida, como também uma segurança para aquele licitante pessoa física que, eventualmente, busque entrar no mercado de licitações, porém corre o risco de não conseguir executar o contrato; podendo sofrer sanções. **No caso do certame em análise a pessoa física nem poderia participar por conta da restrição legal.**

12. **Com isso, o legislador municipal foi extremamente claro ao restringir a possibilidade de participação apenas a pessoas jurídicas no Processo Licitatório Eletrônico nº. 47.648/2023, na forma do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023 e demais diplomas legais citados, os quais devem ser interpretados de forma harmônica entre si.**

13. Como visto, no caso do Processo Licitatório Eletrônico nº. 47.648/2023, a restrição à participação apenas de pessoas jurídicas no certamente ficou clara e justificada desde a fase de planejamento da contratação, em sintonia com o Plano Diretor Municipal e com a edição da Lei Municipal nº. 4.629/2023, haja vista a necessidade de empresas interessadas nos imóveis atenderem exigências do Interesse Público, as quais estão diretamente relacionadas ao desenvolvimento econômico da região.

**IMPOSIÇÃO LEGAL DE ESPECIFICAÇÃO DOS  
REQUISITOS DO EDITAL  
(ZONA EMPRESARIAL)**

14. A despeito da justificativa da municipalidade para realização do leilão dos imóveis públicos, bem como a previsão da Lei Municipal nº. 4.629/2023 quanto ao interesse público envolvido no certame, não foi possível encontrar no Edital uma única linha sequer capaz de assegurar que o eventual adquirente dos imóveis assumirá a obrigação de desenvolver empreendimentos industriais, comerciais e de serviços nos imóveis, tal qual exigido nas normas municipais e no Plano Diretor do Município.

15. **De forma genérica e até contraditória ao próprio Edital, o Contrato de Compra e Venda de Imóvel, objeto do Termo de Referência, foi o único instrumento a reservar uma tímida ressalva acerca da obrigação da destinação às atividades empresariais da propriedade, conforme disposto na Cláusula Quinta a seguir:**

## CLÁUSULA QUINTA

Por força deste instrumento, o outorgante vendedor cede e transfere ao outorgado(a) comprador(a), a posse do imóvel descrito na cláusula primeira, **a serem destinadas exclusivamente para atividades empresariais**, conforme Lei Municipal nº 4.629 de 30 de agosto de 2023, e o Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei nº 4.317/2020.

16. **Em outras palavras, de maneira alarmante o Contrato limitou-se a determinar ao adquirente que “observe a Lei”, uma óbvia obrigação natural a que ninguém pode se furtar, porém foi igualmente omissso ao não estabelecer quaisquer obrigações, regras e/ou “indícios” da necessidade de compromisso do eventual adquirente com o interesse público. Um verdadeiro descalabro!**

17. Assim, restou latente a escomunal lacuna existente no Edital, ao passo que não só o mencionado Parágrafo Primeiro, do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023, como também toda a legislação municipal aplicável ao caso, previu expressamente que as pessoas jurídicas que porventura adquirirem os imóveis na área da Zona Empresarial deverão cumprir obrigações específicas (que deveriam estar descritas no Edital) como forma de preservar o interesse público.

18. Nesse ponto, pergunta-se: **Quais seriam os requisitos obrigatórios do Edital?** Da leitura do Edital conclui-se que, além de “login e senha”, o único requisito seria o de se possuir os recursos financeiros para a aquisição dos imóveis, o que, por si só, fere de morte o princípio da legalidade e do interesse público, assegurando ao adquirente, inclusive, o “direito” de manter a propriedade improdutiva (!?).

19. É inegável que a carência de previsão de requisitos claros e expressos no Edital representa enorme risco à Administração Pública, uma vez que em não havendo previsão expressa das condições, prazos e metas para as possíveis atividades a serem desenvolvidas nos imóveis, abre-se até a possibilidade para o absurdo que seria o “nada a ser feito”, isso, contudo, sem haver qualquer cominação.



20. Mas não é só! Como consequência direta da ausência de requisitos do Edital, deixou-se também de se estabelecer quaisquer prazos para o desenvolvimento das atividades empresariais que supostamente trariam os benefícios almejados legalmente pela Administração Pública.

21. As incongruências entre Lei e Edital saltam aos olhos. Se por um lado o Parágrafo Segundo, do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023, estabeleceu que, *in verbis*:

**“§ 2º Eventual descumprimento de cláusula prevista no edital, será apurado através de processo administrativo próprio, podendo ensejar na reversão da área em favor ao município.”** (Grifou-se e destacou-se)

22. Por outro lado, como dito, não há previsão no Edital ou no Contrato de qualquer obrigação – estranha àquelas de natureza financeira – que sejam capazes de ensejar descumprimento e, portanto, sejam passíveis de sanção, tal como a determinada na Lei Municipal.

23. Desse modo, para assegurar a observância dos princípios da isonomia, da moralidade e da legalidade, torna-se indispensável a suspensão do certame para que se possibilite a correção do Edital, que em sua nova versão deverá conter expressamente todos os requisitos a serem atendidos pelos licitantes para fins do desenvolvimento das atividades empresariais nos imóveis, assegurando-se com isso a supremacia do interesse público em detrimento ao interesse privado.

\* \* \*

24. Ante o exposto, o impugnante requer seja conhecido e deferido o presente pedido de impugnação, a fim de que seja revisto e republicado o Edital, corrigindo-se todas as omissões e obscuridades, com ênfase nos seguintes pontos:

**(i) Seja suprimida a possibilidade de participação de pessoa física no certame, sob pena de se ferir o princípio da legalidade decorrente da Lei Municipal nº. 4.629/2023 e demais diplomas municipais aplicáveis, que restringem a participação no processo licitatório somente a pessoas jurídicas, haja vista o interesse público que justifica a alienação dos imóveis;** e

**(ii) Sejam definidos os requisitos necessários para o desenvolvimento das atividades empresariais nos imóveis, com fulcro no Parágrafo Primeiro, do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023 e no Plano Diretor Municipal.**

25. Confiando no acolhimento da presente impugnação, por ser a manifestação clara da proteção do interesse público, requer seja suspensa a sessão pública designada para o dia 08/02/2024, às 9:00, redesignando-se nova data para a sessão.

Termos em que  
pede e espera deferimento.

Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2024.



---

RODRIGO MARINHO CRESPO

OAB/ES 38.087

## JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2024

### Processo Eletrônico nº 47.648/2023

**Objeto:** Alienação de bens imóveis consistindo em 05 (cinco) glebas localizadas na área empresarial da Vila do Riacho, tendo sua localização nas Rodovias ES-010 e ES-445, s/nº, sem existência de edificações ou benfeitorias no local.

**Impugnante/Requerente:** Rodrigo Marinho Crespo, brasileiro, solteiro, advogado, portador da carteira de identidade nº. 38.087.

### I – DAS PRELIMINARES

Trata-se da análise de pedido de impugnação ao ato convocatório do Leilão Público e Eletrônico nº 01/2024, objetivando alterações no edital e a conseguinte suspensão do certame.

### II – DA ADMISSIBILIDADE DA IMPUGNAÇÃO

A matéria de admissibilidade à impugnação encontra-se disciplinada no item 13 do Edital do Leilão Público nº 01/2024, devendo ser cumpridos os seguintes requisitos:

**13.1.** Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar ou solicitar esclarecimentos sobre o ato convocatório, por escrito, por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

[...]

**13.4.** A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica em campo próprio na plataforma da BLL ([www.bllcompras.com](http://www.bllcompras.com)) ou por através do envio de email para [semsu.leilao@aracruz.es.gov.br](mailto:semsu.leilao@aracruz.es.gov.br).

Destarte, o requerente tratou de protocolar seu pedido via email no dia 02/02/2024, data essa anterior ao prazo exigido no item 13.1. Logo, a impugnação foi interposta de forma tempestiva, motivo pelo qual se resolve CONHECER o pedido, passando assim a analisar o seu mérito.

### III – DAS ALEGAÇÕES

O impugnante argumenta ter identificado “*omissões e obscuridades no texto do Edital que devem ser corrigidas, de modo a assegurar a lisura do processo licitatório e a observância dos princípios da isonomia, da legalidade e do interesse público*”, requerendo ao final:

(i) Seja suprimida a possibilidade de participação de pessoa física no certame, sob pena de se ferir o princípio da legalidade decorrente da Lei Municipal nº. 4.629/2023 e demais diplomas municipais

aplicáveis, que restringem a participação no processo licitatório somente a pessoas jurídicas, haja vista o interesse público que justifica a alienação dos imóveis; e

(ii) Sejam definidos os requisitos necessários para o desenvolvimento das atividades empresariais nos imóveis, com fulcro no Parágrafo Primeiro, do artigo 6º, da Lei Municipal nº. 4.629/2023 e no Plano Diretor Municipal.

#### IV – DO JULGAMENTO DO PEDIDO DE IMPUGNAÇÃO

Inicialmente cumpre destacar que o edital teve como embasamento o Termo de Referência elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SEMDE), tendo sido o pedido de impugnação enviado à unidade demandante para conhecimento e manifestação quanto às alegações do requerente.

Dessa forma, quando do retorno dos autos, a Secretaria se manifestou a cada um dos apontamentos cernes do requerente, senão vejamos:

##### I – LATENTE INCONGRUÊNCIA ENTRE EDITAL E LEIS MUNICIPAIS, IMÓVEL EM ZONA EMPRESARIAL, RESTRIÇÃO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOA FÍSICA.

Inicialmente, não resta dúvida que as referidas áreas estão localizadas em áreas empresariais, e, conseqüentemente, são destinadas exclusivamente às atividades empresariais e industriais, conforme previsto na Lei Municipal que trata sobre o Plano Diretor Municipal nº 4.317/2020.

A Lei Municipal que autorizou a alienação das glebas, em seu art. 6º, fez menção às pessoas jurídicas. No entanto, não tratou as pessoas jurídicas como as únicas passíveis de participação do certame, ou em algum momento em momento excluiu a possibilidade de participação de Pessoas Físicas.

Em que pese a destinação exclusiva para atividades empresariais e industriais, conforme orienta o próprio Plano Diretor Municipal, a Administração, visando proporcionar uma ampla concorrência, e respaldada nos princípios administrativos constitucionais da Impessoalidade, por orientação da r. Procuradoria Municipal, optou por permitir a participação das Pessoas Físicas no certame.

Assim, o argumento encontra fundamento no sentido de que, se tratando se alienação onerosa de bem público, ainda que claras as ressalvas para a utilização da área, não existem motivos para a manutenção de tal restrição. Isso porque não interessa para o caso quaisquer condições subjetivas do comprador, atendendo-se ao interesse público a simples alienação. Em outras palavras, com a supressão da fase de habilitação, interessa ao leilão tão somente o fato de o sujeito possuir ou não poder aquisitivo para adquirir o bem.

Sobre tal ponto, destaca-se o entendimento da doutrina:

“Em se tratando de processo orientado a obter a maior receita possível, os atributos subjetivos do licitante são irrelevantes. Por isso, **a regra geral é o descabimento de requisitos de habilitação e outras formalidades.**” (grifei)

Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e

Contratações Administrativas. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2. ed. 2023).

Ademais, ressaltamos que as regras referentes a utilização da área serão obrigatórias para pessoas físicas ou jurídicas, e deverão ser cumpridas na sua integralidade.

## II – IMPOSIÇÃO LEGAL DE ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DO EDITAL

O impugnante questiona não haver no edital “*uma única linha sequer capaz de assegurar que o eventual adquirente dos imóveis assumirá a obrigação de desenvolver empreendimentos industriais*”.

No entanto, é de conhecimento amplo da doutrina e da jurisprudência, que o Termo de Referência é parte integrante do edital de licitação.

Para a doutrina, o Edital da licitação tem como objetivo expor o regramento do procedimento licitatório, e o Termo de Referência tem, por sua vez, o objetivo de fornecer informações acerca do objeto da licitação, essenciais para a formação do preço, a formulação e o julgamento das propostas, a verificação de conformidade da execução.

Tal entendimento encontra pacificado na Jurisprudência, vejamos:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO ATIVO. INABILITAÇÃO EM LICITAÇÃO. ALEGAÇÃO DE FUNDAMENTAÇÃO EM REQUISITO NÃO PREVISTO NO EDITAL DA CONCORRÊNCIA. PODER JUDICIÁRIO QUE ENCONTRA-SE ADSTRITO AO CONTROLE DE LEGALIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS, NÃO PODENDO ADENTRAR EM SEU MÉRITO. EMPRESA QUE DESCUMPRIU A EXIGÊNCIA CONSTANTE NO ITEM 8.1.4 DO TERMO DE REFERÊNCIA. O EDITAL DA LICITAÇÃO TEM POR ESCOPO O REGRAMENTO DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO, ENQUANTO O PROJETO BÁSICO E O TERMO DE REFERÊNCIA FORNECEM INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETO DA LICITAÇÃO, ESSENCIAIS PARA A FORMAÇÃO DO PREÇO, A FORMULAÇÃO E O JULGAMENTO DAS PROPOSTAS, A VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE DA EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO ART. 40, § 2º, I DA LEI 8.666/93. LOGO, COMO O TERMO DE REFERÊNCIA É PARTE INTEGRANTE DO EDITAL, ELE TAMBÉM VINCULA TODO O CERTAME, INCLUSIVE NO TOCANTE À FORMULAÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE NA DECISÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO. EFEITO ATIVO INDEFERIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNANIMIDADE.*

(TJ-AL - AI: XXXXX20218020000 Comarca não Econtrada, Relator: Des. Otávio Leão Praxedes, Data de Julgamento: 02/12/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/12/2021) (grifou-se)

Assim, não há razão para o argumento prosperar, tendo em vista que no andamento de uma licitação, o edital e o termo de referência possuem papéis distintos e complementares entre si, devendo o licitante estar vinculado a ambos.

Outro ponto questionado pelo impugnante é a ausência de obrigações e requisitos básicos no edital, ou mesmo os prazos para o desenvolvimento das atividades empresariais.

Tal alegação não merece prosperar. Isso porque as informações estão dispostas de forma clara no Termo de Referência, integrante do edital.

Dentre elas, destacamos no Termo de Referência:

### 15) DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

15.1 Além da necessidade de cumprir as exigências previstas no Termo de Referência, principalmente com relação aos prazos ali estipulados, deverá o comprador realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive o sinal, as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o bem imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de leilão e em leis, tais como:

a) A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos elegíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos e transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de quaisquer naturezas, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para sua regularização em todos os aspectos.

b) As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

c) As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se a Prefeitura Municipal de Aracruz de quaisquer ônus/providências pertinentes.

**d) A compradora deverá iniciar as diligências para a emissão das licenças necessárias a instalação do imóvel imediatamente após a emissão da escritura, tendo o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por igual período para início das obras, sendo aplicada a multa de 10% (dez por cento) do valor do lote arrematado no caso de descumprimento.**

Quanto à possibilidade de descumprimento de cláusula que enseje a reversão da área, ressaltamos novamente que deverá ser observado o Plano Diretor Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo em âmbito municipal. Dessa forma, somente poderá existir na área instalação de empresas ou indústrias.

## 2 – CONCLUSÃO

Assim, comprovamos que os referidos fatos alegados na impugnação não merecem prosperar, haja vista a ausência de omissões ou obscuridades no certame.

## V – DA CONCLUSÃO

A par da manifestação da SEMDE, e considerando que os tópicos abordados pelo requerente dizem respeito à fase preparatória do processo licitatório, da qual, anteriormente à fase externa, passou pelo crivo jurídico da Procuradoria Geral do município, culminando na

aprovação e ao prosseguimento favorável desta licitação, verifica-se serem infundadas as razões apresentadas pelo impugnante.

Por fim, considerando que não é devido a este servidor designado para a condução do certame se imiscuir no planejamento ou execução da posterior da alienação, e não sendo caso evidente de descumprimento legal, restrinjo-me às fundamentações apresentadas pelo Setor demandante.

## **VI – DA DECISÃO**

Por todo o exposto, considerando as fundamentações aqui demonstradas e, principalmente, em homenagem aos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, do julgamento objetivo, da finalidade, portanto, respeitadas as normas que regem a modalidade em comento, decide-se por conhecer da impugnação e, no mérito, **INDEFERIR** as razões contidas na peça interposta pelo requerente sr. Rodrigo Marinho Crespo.

Aracruz/ES, 07 de fevereiro de 2024.

**Gilvan Ribeiro Souza**  
Agente de Contratação – Servidor Designado

## RESPOSTA A IMPUGNAÇÃO

### 1) Da Tempestividade da Resposta à Impugnação:

No dia 02 de fevereiro de 2024, o impugnante, por meio de e-mail eletrônico, apresentou impugnação ao Edital de Leilão Eletrônico nº 01/2024, pelos fatos e fundamentos lá expostos.

Em tempo, informamos que a presente resposta à impugnação cumpre o disposto na Lei Federal de Licitações, nº 14.133/2021, em seu art. 164 Parágrafo único, sendo:

Art. 164. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

**Parágrafo único. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame. (grifou-se)**

Assim, passamos a analisar os fundamentos expostos na impugnação.

### I – LATENTE INCONGRUÊNCIA ENTRE EDITAL E LEIS MUNICIPAIS, IMÓVEL EM ZONA EMPRESARIAL, RESTRIÇÃO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOA FÍSICA.

Inicialmente, não resta dúvida que as referidas áreas estão localizadas em áreas empresariais, e, conseqüentemente, são destinadas exclusivamente às atividades empresariais e industriais, conforme previsto na Lei Municipal que trata sobre o Plano Diretor Municipal nº 4.317/2020.





A Lei Municipal que autorizou a alienação das glebas, em seu art. 6º, fez menção às pessoas jurídicas. No entanto, não tratou as pessoas jurídicas como as únicas passíveis de participação do certame, ou em algum momento em momento excluiu a possibilidade de participação de Pessoas Físicas.

Em que pese à destinação exclusiva para atividades empresariais e industriais, conforme orienta o próprio Plano Diretor Municipal, a Administração, visando proporcionar uma ampla concorrência, e respaldada nos princípios administrativos constitucionais da impessoalidade, por orientação da r. Procuradoria Municipal, optou por permitir a participação das Pessoas Físicas no certame.

Assim, o argumento encontra fundamento no sentido de que, se tratando se alienação onerosa de bem público, ainda que claras as ressalvas para a utilização da área, não existem motivos para a manutenção de tal restrição. Isso porque não interessa para o caso quaisquer condições subjetivas do comprador, atendendo-se ao interesse público a simples alienação. Em outras palavras, com a supressão da fase de habilitação, interessa ao leilão tão somente o fato de o sujeito possuir ou não poder aquisitivo para adquirir o bem.

Sobre tal ponto, destaca-se o entendimento da doutrina:

“Em se tratando de processo orientado a obter a maior receita possível, os atributos subjetivos do licitante são irrelevantes. Por isso, **a regra geral é o descabimento de requisitos de habilitação e outras formalidades.**”  
**(grifei)**

Filho (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2. ed. 2023).

Ademais, ressaltamos que as regras referentes à utilização da área serão obrigatórias para pessoas físicas ou jurídicas, e deverão ser cumpridas na sua integralidade.



## II – IMPOSIÇÃO LEGAL DE ESPECIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DO EDITAL

O impugnante questiona não haver no edital “*uma única linha sequer capaz de assegurar que o eventual adquirente dos imóveis assumirá a obrigação de desenvolver empreendimentos industriais*”.

No entanto, é de conhecimento amplo da doutrina e da jurisprudência, que o Termo de Referência é parte integrante do edital de licitação.

Para a doutrina, o Edital da licitação tem como objetivo expor o regramento do procedimento licitatório, e o Termo de Referência tem, por sua vez, o objetivo de fornecer informações acerca do objeto da licitação, essenciais para a formação do preço, a formulação e o julgamento das propostas, a verificação de conformidade da execução.

Tal entendimento encontra pacificado na Jurisprudência, vejamos:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO ATIVO. INABILITAÇÃO EM LICITAÇÃO. ALEGAÇÃO DE FUNDAMENTAÇÃO EM REQUISITO NÃO PREVISTO NO EDITAL DA CONCORRÊNCIA. PODER JUDICIÁRIO QUE ENCONTRA-SE ADSTRITO AO CONTROLE DE LEGALIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS, NÃO PODENDO ADENTRAR EM SEU MÉRITO. EMPRESA QUE DESCUMPRIU A EXIGÊNCIA CONSTANTE NO ITEM 8.1.4 DO TERMO DE REFERÊNCIA. O EDITAL DA LICITAÇÃO TEM POR ESCOPO O REGRAMENTO DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO, ENQUANTO O PROJETO BÁSICO E O TERMO DE REFERÊNCIA FORNECEM INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETO DA LICITAÇÃO, ESSENCIAIS PARA A FORMAÇÃO DO PREÇO, A FORMULAÇÃO E O JULGAMENTO DAS PROPOSTAS, A VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE DA EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO ART. 40, § 2º, I DA LEI 8.666/93. LOGO, COMO O TERMO DE REFERÊNCIA É PARTE INTEGRANTE DO EDITAL, ELE TAMBÉM VINCULA TODO O CERTAME, INCLUSIVE NO TOCANTE À FORMULAÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE NA DECISÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO. EFEITO ATIVO INDEFERIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNANIMIDADE.**

(TJ-AL - AI: XXXXX20218020000 Comarca não Econtrada, Relator: Des. Otávio Leão Praxedes, Data de Julgamento: 02/12/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/12/2021) (grifou-se)



Assim, não há razão para o argumento prosperar, tendo em vista que no andamento de uma licitação, o edital e o termo de referência possuem papéis distintos e complementares entre si, devendo o licitante estar vinculado a ambos.

Outro ponto questionado pelo impugnante é a ausência de obrigações e requisitos básicos no edital, ou mesmo os prazos para o desenvolvimento das atividades empresariais.

Tal alegação não merece prosperar. Isso porque as informações estão dispostas de forma clara no Termo de Referência, integrante do edital.

Dentre elas, destacamos no Termo de Referência:

#### 15) DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

15.1 Além da necessidade de cumprir as exigências previstas no Termo de Referência, principalmente com relação aos prazos ali estipulados, deverá o comprador realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive o sinal, as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o bem imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de leilão e em leis, tais como:

a) A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos elegíveis, com o conseqüente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos e transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de quaisquer naturezas, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para sua regularização em todos os aspectos.

b) As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.



c) As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se a Prefeitura Municipal de Aracruz de quaisquer ônus/providências pertinentes.

**d) A compradora deverá iniciar as diligências para a emissão das licenças necessárias a instalação do imóvel imediatamente após a emissão da escritura, tendo o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por igual período para início das obras, sendo aplicada a multa de 10% (dez por cento) do valor do lote arrematado no caso de descumprimento.**

Quanto à possibilidade de descumprimento de cláusula que enseje a reversão da área, ressaltamos novamente que deverá ser observado o Plano Diretor Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo em âmbito municipal. Dessa forma, somente poderá existir na área instalação de empresas ou indústrias.

## 2 – CONCLUSÃO

Assim, comprovamos que os referidos fatos alegados na impugnação não merecem prosperar, haja vista a ausência de omissões ou obscuridades no certame.

**JOSÉ EDUARDO FARIA AZEVEDO**  
**Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico**

