

**CONCORRÊNCIA 016/SGM/2020**  
**ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA RUA JOSÉ GONÇALVES DE OLIVEIRA, S/N, ESQUINA COM TRAVESSA TOLSTOI CARVALHO E MELO E AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, DISTRITO DO ITAIM BIBI**

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	Minuta de resposta
1	EDITAL	Item 2.1.	<p>O Edital define, em seu item 2.1., que o objeto licitado é:</p> <p>A presente concorrência tem por objeto a venda do imóvel localizado na Rua José Gonçalves de Oliveira, s/n, esquina com Travessa Tolstói Carvalho e Melo e Avenida Brigadeiro Faria Lima, distrito do Itaim Bibi, conforme a descrição que segue anexada ao presente, nos Anexos A1 e A2 ("Imóvel"). Ocorre que a descrição encartada nos Anexos "A1 – Descrição do Imóvel" e "Anexo A2 – Planta de Estudo", indica que o objeto são diversos imóveis, e não um único imóvel localizado na Avenida Faria Lima, n. 3.144, havendo alguma divergência entre o objeto indicado na cláusula 2.1. e no Anexo A2.</p> <p>De forma a deixar claro o objeto do Edital e, em específico, para dar tranquilidade no momento do registro da operação de venda e compra proposta junto ao Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que o imóvel em licitação, conforme a Planta de Estudo (Anexo A2) é "uma área de 534,24m2 formada pelos imóveis descritos no Anexo A2, a saber:</p> <p>perímetro 1-2-3-4-5-6-53-7-40-1 - referente à passagem e praça de manobras -Travessa Tolstói de Carvalho Mello -266,44m2; perímetro 56-53-54-51-56 - 24,49m2; perímetro 43-47-48-44-43 -31,20m2; perímetro 46-43-44-41-46 -26,73m2; perímetro 1-40-46-41-42-38-1 - 88,00m2; perímetro 3-8-9-10-5-4-3 - 49,91m2; perímetro 5-11-6-5 -7,70m2; perímetro 6-57-53-6 -7,70m2; perímetro 40-7-53-56-50-47-43-46-40 - 32,07m2".</p> <p>Diante disto, indagamos se no Anexo A1 do Edital deverá constar a descrição pormenorizada de cada um dos imóveis indicados na Planta de Estudo (Anexo A2) ou se, alternativamente, a descrição pormenorizada poderá constar, apenas, na Escritura de Venda e Compra. Se negativo, devemos apresentar, desde já, memorial descritivo contemplando as descrições de cada uma das áreas em licitação?</p>	<p>Conforme previsto no Edital de Concorrência Nacional n. 016/SGM/2020 (doravante Edital), o imóvel objeto da presente alienação é composto pelas áreas indicadas na planta DGPI 00.415_02, integrante do Edital na forma do Anexo 2. Conforme ali identificado, e melhor descrito no Anexo 1 do Edital, trata-se de alienação de propriedade de bem imóvel composto por eixo viário e lotes remanescentes de desapropriação, cujas matrículas ainda não foram unificadas.</p> <p>Esclarece-se, portanto, não existir erro e tampouco necessidade de apresentação do memorial descritivo para fins da licitação.</p> <p>De acordo com o art. 5º, caput e § 1º, da Lei 17.216/2019, que dispõe sobre a desafetação e incorporação do presente imóvel na classe de bens dominiais, a "transmissão de propriedade dos imóveis objeto desta Lei poderá ser efetivada independentemente de sua regular situação registral, devendo tal informação constar do edital", sendo que "o encargo da regularização poderá ser atribuído pelo edital ao adquirente, sem prejuízo de eventual apoio técnico e da outorga de poderes específicos para tal finalidade".</p> <p>Esclarece-se, portanto, não existir erro e tampouco necessidade de apresentação do memorial descritivo para fins da licitação, sendo a descrição atual e referência às plantas apresentadas suficiente para constar da Escritura como identificadoras da área objeto de alienação.</p> <p>Aproveitamos o ensejo para recordar que a presente licitação se trata de alienação "ad corpus", conforme Cláusula 14.4.:</p> <p>"14.4. A alienação será processada pelo formato "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente Edital às dimensões do Imóvel. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no Imóvel serão resolvidas pelo Adjudicatário, sem ônus para o Município, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio."</p>
2	EDITAL	Item 3.7.a	<p>Quando o pedido de for levado a registro, na hipótese de haver necessidade de retificação da escritura para atendimento de exigências do Oficial de Registro de Imóveis, e desde que tal retificação não altere as bases comerciais da negociação, entendemos que a adquirente receberá procuração do Município de São Paulo para dar seguimento às providências eventualmente exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis e demais autoridades, de sorte a viabilizar a conclusão da operação de alienação.</p> <p>Está correto nosso entendimento?</p> <p>Caso negativo, favor esclarecer como estas eventuais exigências do Registro de Imóveis serão atendidas.</p>	<p>O entendimento está incorreto. Embora todos os procedimentos para regularização fundiária são de inteira responsabilidade do Adjudicatário, conforme Cláusulas 14.1 e 14.2 do Edital, não há previsão de procuração para retificação da escritura em si.</p> <p>Não obstante, a PMSM não se furta do dever de auxiliar o licitante vencedor no quanto necessário para efetiva regularização da alienação, gozando também das tramitações prioritárias nos termos do Regime Especial de Atendimento Prioritário ("REAP"), conforme disposto no Decreto Municipal nº 58.332/2018. Complementarmente, a Cláusula 7ª da "Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda" transfere os poderes para regularização da matrícula:</p> <p>"7ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA procede a venda "ad corpus" do Imóvel mencionado na cláusula primeira retro ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), transferindo-lhe todos os poderes, inclusive para a proposição e condução de processo de regularização fundiária do Imóvel, com vistas a abertura ou atualização de matrícula individualizada, conforme as medidas, área e confrontações demarcadas no Edital de Concorrência nº 016/SGM/2020".</p>

3	EDITAL	Item 6.8.1, "d"	<p>Tendo em vista que:</p> <p>(i) a Receita Federal do Brasil não mais emite "cartões de CPF";</p> <p>(ii) É possível obter o comprovante de inscrição do CPF no site da receita federal e, por fim;</p> <p>(iii) Que o documento de Registro Geral – ("RG") já vem indicando o número do CPF;</p> <p>Entendemos que:</p> <p>Não há necessidade de apresentação de "cópia autenticada do cartão do cadastro de Pessoa Física (CPF) exigida no subitem "d" do item 6.8.1. do Edital, podendo tal exigência ser atendida por (a) Cópia do RG ou outro documento oficial onde também conste o número do CPF ou; (b) Comprovante de inscrição do CPF obtida no site da Receita Federal.</p> <p>Está Correto nosso entendimento?</p>	<p>Sim, o entendimento está correto. É possível atender à alínea "d" do item 6.8.1. do Edital, com a apresentação de cópia autenticada do RG ou outro documento oficial onde também conste o número do CPF ou Comprovante de inscrição do CPF obtida no site da Receita Federal.</p>
4	ANEXO B do EDITAL		<p>Entendemos que a procuração modelo do Edital dá poderes para o(s) representante(s) assinar(em), em nome do(s) representado(s), a Proposta Comercial, conforme modelo do Anexo B, não sendo necessário nenhum outro instrumento de representação legal. Está correto nosso entendimento?</p>	<p>O entendimento está incorreto. O modelo de procuração previsto no edital serve para conferir poderes especiais ao procurador para que represente o licitante nas sessões públicas em que serão realizadas a licitação, "podendo para tanto entregar os envelopes, rubricar documentos, tomar ciência de decisões e receber notificações, interpor e desistir de recursos, apresentar manifestações e assinar as atas". Não obstante, de acordo com o item 6.7 do Edital, e conforme previsto no Anexo-B Proposta, a Proposta Comercial deve ser assinada pelo Licitante ou seu Representante Legal, para o qual deverá ser apresentado o instrumento de representação legalmente aplicável e respectivos documentos societários comprobatórios.</p>
5	EDITAL	Item 6.7.1. e 6.7.2	<p>Não foi possível compreender a extensão da vedação do quanto previsto pelo subitem 6.7.2. do Edital:</p> <p><i>6.7.2. Não serão aceitas propostas para o Imóvel apresentadas, de per si, por cônjuges.</i></p> <p>Entendemos que a vedação se compõe com o quanto previsto pelo item 6.7.1., resultando que não serão aceitas propostas feitas por cônjuges, se apresentadas de forma isolada, ou seja, duas propostas sendo uma para cada cônjuge, sendo esperado que os cônjuges apresentem proposta sempre em conjunto.</p> <p>Está correto nosso entendimento?</p> <p>Em caso negativo, solicitamos aclarar o conteúdo da vedação do item 6.7.2.</p>	<p>Correto, o item 6.7.2 veda a participação simultânea e individualizada de cônjuges em uma mesma licitação.</p>
6	EDITAL	Item 5.1 e 5.5	<p>Como proceder com o recolhimento do quanto previsto no item 5.1.?</p> <p>É possível nos enviar o documento indicado no item 5.5.(memorando para recolhimento)?</p> <p><i>5.5. O memorando para recolhimento deverá ser retirada na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, e o recolhimento deverá ser efetuado no Centro de Atendimento da Fazenda Municipal (CAF) – Praça do Patriarca, 69, Centro/SP, exclusivamente mediante agendamento eletrônico prévia pelo endereço <a href="http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br">http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br</a> ou pelo aplicativo 'Agendamento Eletrônico', disponível no Google Play e Apple Store.</i></p>	<p>De acordo com a Portaria SF Nº 76/2019, para a prestação de garantia, a unidade licitante/contratante (no presente caso a Coordenadoria de Desestatização da Secretaria do Governo Municipal) deverá expedir Ofício, conforme Anexos I ou II desta Portaria, numerado e entregá-lo ao caucionante para que conclua o recolhimento da garantia. Ou ainda, conforme descrito no item 5.5, reproduzido pela pergunta, o memorando para recolhimento da caução deve ser retirado na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, São Paulo/SP, e pago à vista no Centro de Atendimento da Fazenda Municipal, em data a ser agendada pelo endereço <a href="http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br">http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br</a> ou pelo aplicativo 'Agendamento Eletrônico', disponível no Google Play e Apple Store.</p> <p>Assim, não há modo alternativo ao recolhimento do quanto previsto no item 5.1 que não o descrito no item 5.5, ambos do Edital.</p>
7	EDITAL	Item 11.1, "d"	<p>Entendemos que a exigência constante do subitem "d" do item 11.1. não se aplica para pessoas físicas.</p> <p>Está correto nosso entendimento?</p>	<p>Não se aplica às pessoas físicas a obrigação de apresentação do comprovante de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). No entanto, a comprovação de regularidade perante a Seguridade Social deverá ser apresentada, via Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal, tanto pela pessoa jurídica quanto pela pessoa física, em atenção ao art. 195, §3º, da CF.</p>
8	EDITAL	Item 11.1, "c"	<p>Entendemos que a exigência constante do subitem "c" do item 11.1. não se aplica para proponentes sem sede / residência no Município de São Paulo.</p> <p>Está correto nosso entendimento?</p> <p>Neste caso, deve ser apresentada certidão de regularidade relativa ao município de origem (se pessoa física) ou sede (se pessoa jurídica)?</p>	<p>O entendimento está correto. Na hipótese do licitante não possuir residência ou sede no Município de São Paulo, a apresentação da Declaração de inexistência de fato impeditivo (Anexo D do Edital) acompanhado da certidão de regularidade relativa ao município de origem (se pessoa física) ou sede (se pessoa jurídica) são suficientes para atender à exigência constante na alínea "c" do subitem 11.1 do Edital.</p>

9	EDITAL	Item 6.7.3	Entendemos que a formação de um "grupo", previsto no item 6.7.3., poderá se dar por simples contrato entre as partes, indicando a participação de cada qual, seguindo os mesmos padrões e exigências inerentes à formação de um Consórcio. Está correto nosso entendimento?	<p>O entendimento está incorreto. De acordo com o item 3.1 do Edital: "Poderão participar do presente certame as pessoas físicas, jurídicas e em consórcio, desde que atendidas às exigências do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/1993, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente ou neste Edital."</p> <p>Assim, a participação no certame está restrita a pessoas físicas, jurídicas e consórcios, não sendo admitida participação por "Grupo".</p> <p>O Edital faz menção a "Grupo" no item 6.7.3 do Edital: "Não serão aceitas, isoladamente, propostas apresentadas por pessoas físicas ou jurídicas que estejam se candidatando simultaneamente à compra do Imóvel, em sociedade, consórcio ou grupo.", com propósito único de vedar a participação individual de empresas integrantes de um mesmo grupo.</p>
10	EDITAL	Item 5	Entendemos que o recolhimento da quantia prevista no item 5, e cujo comprovante é exigido pelo item 6.8.1. "a", poderá ser feita em nome de um ou mais integrantes do grupo, não sendo necessário identificar, no comprovante, o grupo e sua respectiva participação. Está correto nosso entendimento?	O entendimento está incorreto. Conforme previsto nos itens 3.1 e 5.1 do Edital, a caução é um requisito para habilitação do certame, logo, caucionante e licitante devem ser a mesma pessoa física, jurídica ou consórcio.