



CONCORRÊNCIA EC Nº 003/2023/SGM-SEDP

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI: 6011.2023/0000231-4

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ASCENDINO REIS, ESQUINA COM A RUA BORGES LAGOA, SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS

#	Documento	Dispositivo, capítulo ou item	Pedido de esclarecimento	Resposta
1	Edital	Preâmbulo e Item 1.1.c do Edital	O preâmbulo do Edital informa que o Município de São Paulo, representado pela Secretaria de Governo Municipal ("SGM"), torna público que fará realizar licitação, na modalidade de concorrência nacional, para a alienação de imóvel localizado na Rua Borges Lagoa, nº 1450, subdistrito de Indianópolis, composto pelos imóveis 1, 2 e 3 ("Imóvel") identificados neste Edital e seus anexos, todos situados no referido subdistrito, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações, as Leis Municipais nºs 16.703/2017, 17.590/2021 e 17.735/2022, bem como os Decretos Municipais nºs 44.279/2003, 58.332/2018, 58.618/2019 e 59.658/2020, além das demais normas aplicáveis, observadas as disposições do presente Edital; O item 1.1.c do Edital define a alienação como o ato pelo qual a Prefeitura do Município de São Paulo ("PMSP"), representada pela SGM, transferirá a propriedade do Imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 17.590/2021, sendo esse ato precedido de licitação na modalidade de concorrência nacional, conforme o Decreto Municipal nº 59.658/2020; O Edital adota, como critério de julgamento, o de maior oferta, no âmbito da modalidade concorrência, conforme previsto no artigo 45, §1º, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993; A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133/2021) revogou, de forma expressa, a Lei Federal nº 8.666/1993 a partir de 30 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 193, inciso II, alínea "c", sendo permitido, até essa data, que a Administração optasse por licitar ou contratar com base em qualquer das legislações então vigentes, desde que a escolha estivesse expressamente indicada no edital, conforme o artigo 191 da referida lei; Pergunta-se: Existe alguma manifestação ou nota técnica do Tribunal de Contas do Município de São Paulo endossando a realização da licitação nos termos da Lei 8.666/1993, sob a modalidade concorrential, considerando a publicação do Edital ocorrida em 07 de julho de 2025?	Conforme a decisão do plenário do Tribunal de Contas do Município de São Paulo prolatada em 18.06.2025 na 3.370ª Sessão Ordinária no âmbito do TC 1.056/2023 de relatoria do Conselheiro Domingos Dissei, a concorrência ora republicada foi publicada originalmente em 31.01.2023, antes da vigência do Decreto Municipal nº 62.100/2022 (cf. art. 159), e, portanto, segue regida pela Lei Federal nº 8.666/1993.

#	Documento	Dispositivo, capítulo ou item	Pedido de esclarecimento	Resposta
2	Edital e Anexo H	Item 1.1.f; Item 1.1.jj; Item 13.1.d do Edital e Item 3.2.d do Anexo H	O item 1.1.f do Edital estabelece que as edificações e benfeitorias realizadas na área do imóvel 3 serão objeto de indenização em razão da extinção antecipada da concessão administrativa de uso, sendo o valor calculado proporcionalmente ao tempo restante até o termo final da referida concessão, nos termos da Lei Municipal nº 17.590/2021; O item 1.1.jj dispõe que o montante referente à amortização das benfeitorias, também proporcional ao tempo remanescente da concessão administrativa de uso, não poderá ser inferior a R\$ 210.727.808,06(duzentos e dez milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e oito reais e seis centavos), valor este a ser pago pelo Adjudicatário à Concessionária, a título de indenização pela extinção antecipada da concessão; O item 5.2.1 determina que o valor das benfeitorias, correspondente a R\$ 210.727.808,06, deverá ser considerado pelo licitante como valor adicional ao preço mínimo de venda, compondo o valor de indenização a ser pago à Concessionária, conforme as regras previstas no item 13 do Edital; O item 13.1.d estabelece que o valor base da indenização devida à Concessionária, na hipótese de o Adjudicatário optar por ser imitado na posse do imóvel antes do término da concessão, não poderá ser inferior ao montante de R\$ 210.727.808,06, correspondente à amortização das benfeitorias pelo período remanescente; O item 3.2.d do Anexo H – Minuta de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel – prevê que o valor base da indenização devida à Concessionária, na hipótese de imissão antecipada na posse, será equivalente à amortização das benfeitorias pelo período restante da concessão, não podendo ser inferior ao valor estipulado; e O parágrafo único do artigo 5º da Lei Municipal nº 17.590/2021 dispõe que “a concessão poderá ser extinta por iniciativa da Administração, mediante requerimento do adquirente, que deverá arcar com todos os eventuais custos decorrentes da extinção antecipada”. Pergunta-se: Além do valor mínimo da indenização no montante de R\$ 210.727.808,06, relativo às benfeitorias, a Concessionária poderá negociar outros valores como lucros cessantes, aviamento, equipamentos médicos hospitalares instalados ou outros encargos diretamente com a Adjudicatária?	Nos termos do item 13.2, o adjudicatário poderá celebrar acordos privados com a concessionária envolvendo outros ajustes que convierem às partes, isentando o Município de São Paulo de quaisquer responsabilidades de tais acordos privados.

#	Documento	Dispositivo, capítulo ou item	Pedido de esclarecimento	Resposta
3	Edital	Item 1.1.hh; Item 1.1.u, v e w; Item 1.1.t; Item 1.1.d; e Item 13.2.2.	O item 1.1.hh do Edital define o Termo de Permissão de Uso como a permissão precária e gratuita instituída pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, sobre os imóveis 1 e 2, autorizada pelo Decreto Municipal nº 10.896/1974, por prazo indeterminado PMSP ao Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição — Gastroclínica, sem que tenha sido levada a registro imobiliário; Os itens 1.1.u, 1.1.v e 1.1.w definem: • como Imóvel 1: o localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, Subdistrito de Indianópolis, com área aproximada de 1.132,50 m², sem benfeitorias, identificado pelo Croqui Patrimonial nº 200192 e vinculado ao Termo de Permissão de Uso instituído pelo Auto de Cessão nº 1343/1974, com base no Decreto Municipal nº 10.896/1974, sem registro cartorário; • como Imóvel 2: o localizado na Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis, com área aproximada de 4.632,50 m², também sem benfeitorias, igualmente vinculado ao Auto de Cessão nº 1343/1974, com base no mesmo decreto e igualmente sem registro cartorário; • como Imóvel 3: o localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, com área aproximada de 23.900 m², com construções e benfeitorias, objeto da Matrícula nº 50.080 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, vinculado à Concessão Administrativa de Uso instituída pelo Auto de Cessão nº 2118, com base na Lei nº 8.893/1979, formalizada por escritura pública lavrada em 2 de fevereiro de 1982, Livro 278, fls. 220, do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, averbada sob Av.03/M.50.080 no 14º Cartório de Registro de Imóveis; O item 1.1.t define como Imóvel, para fins da alienação prevista no Edital, a área composta pelos Imóveis 1, 2 e 3, todos de titularidade da PMSP, contíguos e localizados na Rua Borges Lagoa, nº 1450, Subdistrito de Indianópolis; O item 1.1.d define Alienação Fiduciária como a instituição de garantia sobre o Imóvel, a ser realizada pelo Adjudicatário em favor da PMSP, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda, caso não seja apresentado o Termo de Quitação, com o objetivo de assegurar o cumprimento integral das obrigações assumidas no Acordo de Rescisão; O item 13.2.2 do Edital estabelece que o eventual plano de pagamento do valor de indenização e de outros valores negociados entre o Adjudicatário e a Concessionária deverá prever a quitação integral do preço e a emissão do Termo de Quitação até a data da assinatura da escritura pública ou, alternativamente, a constituição de alienação fiduciária do imóvel em favor da PMSP, no momento da lavratura da escritura pública de compra e venda, como garantia das obrigações assumidas pelo Adjudicatário no Acordo de Rescisão; e O artigo 23 da Lei Federal nº 9.514/1997 dispõe que a propriedade fiduciária de bem imóvel será constituída mediante o registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Pergunta-se: Diante da ausência de matrícula dos Imóveis 1 e 2, é possível entender que será aplicado disposto no §3º do artigo 22 da Lei Federal nº 9.514/1997, permitindo que o contrato de alienação fiduciária seja registrado supervenientemente com relação aos Imóveis 1 e 2, viabilizando a constituição da garantia exigida pelo Edital? Caso contrário, qual seria a alternativa jurídica admitida para cumprimento da obrigação de garantia sobre esses imóveis?	O entendimento não está correto. O Edital estabelece a exigência de instituição de alienação fiduciária do imóvel para garantir o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo adjudicatário no acordo de rescisão, caso o valor de indenização não esteja quitado até a data de assinatura da escritura pública de compra e venda. Nessa hipótese, nos termos do item 3.3.3 do Anexo H do Edital, ficará o adquirente responsável pelos custos e procedimentos necessários à operacionalização da referida alienação fiduciária. A menção editalícia ao termo definido “IMÓVEL”, que compreende coletivamente os 3 (três) imóveis municipais envolvidos na operação, não impede que o adquirente adote as medidas necessárias para a instituição da alienação fiduciária na matrícula de qualquer dos imóveis citados, desde que o valor individual do imóvel seja superior ao valor garantido pela alienação fiduciária.