

Decreto

DECRETO Nº 4.039, DE 02 DE JUNHO DE 2005.

Dispõe sobre tornar pública, ATRAVÉS DO PRESENTE DECRETO, para amplo conhecimento da sociedade e a quem possa interessar, a decisão administrativa proferida no referido procedimento, que anula o Edital de Leilão n. 001/2004 e o Contrato de Alienação de bem imóvel 001/2004, que dispuseram sobre a venda da área do antigo aeroporto José Salmen Hanze, com fundamento no art. 40, §2º, III e art. 41, ambos da Lei Federal n. 8666/93,

O PREFEITO MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais e,...

Considerando a necessidade de regularização envolvendo a área do antigo aeroporto, no que se constataram irregularidades insanáveis;

Considerando que, instaurado o procedimento de rescisão contratual, nos termos do parágrafo único do art. 78 da Lei 8666/93, as empresas respectivas foram notificadas e, tendo sido assegurado o contraditório e defesa;

Considerando que, na defesa apresentada pela interessada, os fatos alegados são públicos e notórios, portanto independentem de produção de provas e, atendendo ao interesse público, visando a aplicação do disposto no art. 5º LXXVIII da Constituição Federal, (com a redação dada pela EC 45, de 08.12.2004);

Art. 1º - Resolve tornar pública, ATRAVÉS DO PRESENTE DECRETO, para amplo conhecimento da sociedade e a quem possa interessar, a decisão administrativa proferida no referido procedimento, que anula o Edital de Leilão n. 001/2004 e o Contrato de Alienação de bem imóvel 001/2004, que dispuseram sobre a venda da área do antigo aeroporto José

Salmen Hanze, com fundamento no art. 40, §2º, III e art. 41, ambos da Lei Federal n. 8.666/93, com o seguinte teor:

DECISÃO ADMINISTRATIVA

Na data de 10 de maio de 2005, o Município instaurou presente procedimento através de notificação extra-judicial (fls. 01 a 04), encaminhada às empresas retro-mencionadas, a qual foi recebida em 11.05.2005 pela empresa MONTEIRO E POZAN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, nesta cidade, para que no prazo de 05 dias úteis, se pronunciassem sobre os seus termos.

Que o Poder Público também se valeu da via postal, sendo que as empresas MONTEIRO & POZAN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS e TEPACON LTDA receberam as notificações em 17.05.2005 (conforme AR anexo).

Que apesar de regularmente notificadas, somente a empresa MONTEIRO & POZAN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., apresentou sua DEFESA em 16.05.2005, alegando em síntese que:

- a área realmente não se encontra em condições de ser devidamente entregue às empresas arrematantes e compradoras, porque ainda existem posseiros que lá insistem em permanecer, impedindo que a sua destinação;

- que estranha a mudança de orientação quanto à solução dada à pendência relativa ao aeroporto, uma vez que se tornou fato público e notório a ocupação da referida área, inclusive à época da arrematação, onde trouxe inclusive notícias veiculadas em sites locais, onde menciona algumas afirmações por parte do então Secretário Municipal, Sr. Valdecir Feltrin, sobre a impossibilidade da entrega da área.

Alega inclusive que o próprio Município, durante todo o processo licitatório e na fase de elaboração do contrato, não

apontou nenhuma ilegalidade e que inclusive, em sede de ação civil pública movida pelo Ministério Público Local, defendeu a legalidade da licitação.

Pugnou pela produção de provas, dentre elas a oitiva de todos os Secretários Municipais, outras testemunhas e inclusive juntada de outros documentos.

Com efeito, tendo sido assegurada o direito de defesa às arrematantes, passo a analisar a matéria quanto à produção de provas.

Que as próprias alegações trazidas no bojo da defesa apresentada pela arrematante não deixam dúvida de que, tanto no ato da arrematação quanto da assinatura do contrato, a mesma tinha conhecimento da existência de invasores na área. A própria arrematante transcreve um trecho em que o então Secretário Valdecir Feltrin afirma que as pessoas estavam lá há mais de 20 anos.

Alegada ocupação por invasão de terceiros da área arrematada não ocorreu após a licitação e tampouco entre lapso temporal entre a arrematação e a assinatura do contrato entre as partes.

Isto posto, se são fatos públicos e notórios, os mesmos independem de prova. Alongar-se a sua produção é, no mínimo, um desrespeito à sociedade ao interesse e patrimônio público.

Portanto, passemos a analisar todos os motivos ensejadores da referida decisão já expostos e dos quais, em nenhum momento se insurgiu a arrematante, posto que não apresentou nenhum argumento em sua defesa que pudessem demonstrar que as nulidades levantadas são sanáveis, ou seja, passíveis de convulção do contrato e o certame, agravado com a sua situação de inadimplente, apesar de já estar na posse da área, em sua quase totalidade.

Av. Duque de Caxias, 100 - Vila Aurora, Fone: (66) 422-2232 - CEP: 78740-100 - Rondonópolis - MT

A análise do instrumento convocatório, vê-se que dispunha o citado edital de leilão, sua cláusula VII.4, que após a lavratura da ata do certame, o bem ficaria "imediatamente" entregue aos arrematantes, sendo a primeira parcela "trinta dias após a data da arrematação, sob pena de perder em favor da Administração o valor já recolhido."

Que ocorre que tanto o edital como a minuta do contrato previam o pagamento sem o requisito da desapossamento de tais pessoas, sendo que os arrematantes conheciam a situação da área.

Que assim, aos interessados na aquisição da área presumia-se que a Municipalidade entregaria a mesma na forma em que se encontrava, ou seja, com a presença de alguns posseiros.

Que tal fato, com certeza, desencorajou possíveis interessados, fazendo com que o lance vencedor se ativesse ao mínimo legal da avaliação.

Que caso fosse de conhecimento prévio que o pagamento do preço ficaria condicionado à desocupação pelo alienante, certamente outros licitantes teriam concorrido para o certame, aumentando o preço final.

O que dispõe a Lei Federal 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos da Administração Pública), in 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:

.....

§ 2º Constituem anexos do edital, dele fazendo parte integrante:

III - a minuta do contrato a ser firmado entre a Administração e o licitante vencedor;

Como exposto, a minuta do contrato, parte integrante do Edital do Leilão 001/2004, não continha a subcláusula segunda, que condicionou o pagamento do preço para quando a "posse plena, livre e incontestável do imóvel for transferida pela PROMITENTE VENDEDORA em favor das PROMITENTES COMPRADORAS, mediante a assinatura por estas do respectivo termo de entrega do imóvel".

Depreende-se do texto do inciso III, do art. 40 da Lei 8.666/93, que o legislador quis assegurar aos possíveis interessados nas licitações o conhecimento prévio das cláusulas e condições sob as quais poderiam adquirir imóveis públicos.

Que ora, é evidente que se constasse da minuta do contrato que o pagamento das parcelas ficaria condicionado à desocupação integral da área pela Municipalidade, outros interessados em sua aquisição poderiam participar do certame, fato que potencialmente elevaria o valor dos lances.

Que discorrendo com muita propriedade sobre o edital convocatório de licitações, o douto Marçal Justen Filho assim leciona:

"O instrumento convocatório cristaliza a competência discricionária da Administração, que se vincula a seus termos. Conjugando a regra do art. 41 com aquela do art. 4º, pode-se afirmar a estrita vinculação da Administração ao edital, seja quanto às regras de fundo quanto aquelas de procedimento. Sob um certo ângulo, o edital é o fundamento de validade dos atos praticados no curso da licitação, na acepção de que a desconformidade entre o edital e os atos administrativos praticados no curso da licitação se resolve pela invalidade

Art. 4º do Edital de Licitação n.º 001/2004, de 02 de junho de 2005, que declara a nulidade dos atos praticados no curso da licitação.

destes últimos.....O descumprimento a qualquer uma das regras do edital deverá ser reprimido, inclusive através dos instrumentos de controle interno da Administração Pública.....

"O descumprimento às regras do edital a qualquer título, inclusive os atos infringentes, A natureza procedimental da licitação acarreta um vínculo de sucessividade entre as diversas fases e os diversos atos que se sucedem no tempo.....

..... Logo, todos os atos posteriores perderão seu fundamento de validade. (in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 9ª. ed., Editora Dialética, págs. 384 e 385).

Assim, que o instrumento celebrado teria contrariado o edital e a minuta contratual, inserindo subcláusula desfavorável à Municipalidade, razão pela qual padeceria de vício, conforme nos ensina ainda Marçal Justen Filho:

"O contrato administrativo filia-se ao ato que lhe deu origem. Haja ou não licitação formal, o contrato é produto de atos anteriores, que lhe dão determinada configuração. Por isso, todo contrato deve ser interpretado em consonância com o ato convocatório da licitação....." (ob. cit., pág. 464).

Por outro lado, os posseiros existentes no imóvel ocupam uma reduzidíssima parcela da área total (não mais de 2%), sendo que Vv. Sas. encontram-se na posse de todo o remanescente, inclusive ofertando partes à venda e explorando o aeroporto anteriormente interdito, demolindo e retirando construções, enfim praticando todos os atos como se proprietárias fossem da mesma.

É importante ressaltar que, inclusive a um passo que negam a posse sobre a área, sob a alegação de que está totalmente inviabilizada, valeram-se do contrato firmado com o Município, para apresentar junto ao D.A.C. – Departamento de Aviação Comercial – para que pudessem obter a autorização para pouso e decolagem de aeronaves, reativando outrossim o antigo aeroporto.

Que além destes fatos, assim como o Ministério Público, tem agora a Administração sérias dúvidas acerca da capacidade financeira das arrematantes em cumprir com o pagamento do preço ao qual se comprometeram.

Neste sentido, o contrato social da Monteiro & Pozam Ltda. reforça esta preocupação, ao revelar que a citada empresa possui capital social inferior a 10% (dez por cento) do valor da área adquirida.

Relativamente à alegação de que somente recentemente é que foi constatada tal nulidade, é de se esclarecer que, por várias vezes, se buscou a solução amigável desta situação, a fim de que não adviesse nenhum prejuízo ao patrimônio e a erário público e já se tem constatado de que a empresa arrematante já está exercendo sobre a área uma posse explícita, colocando inclusive placas para indicar a sua propriedade no local e negociando com terceiros e porque a todo custo, buscou-se uma solução adequada e conveniente para ambas as partes.

Neste particular, temos que está cristalino que existe um vício insanável quanto à observação de princípios que regem a administração pública e especificamente, as licitações públicas, especialmente o princípio da isonomia, da impessoalidade e da vinculação ao instrumento convocatório, razão pelo que, ante a injustificada recusa de pagar pelo que detém a posse e inclusive age como se dono fosse, a fim de preservar o interesse público, devm o contrato e também o processo licitatório serem declarados nulos, uma vez que tal declaração facultada à Administração Pública, pois esta pode rever seus próprios atos, quando ilegais, inconvenientes ou inoportunos, declarando-lhes a nulidade.

Esse poder do ente público está reconhecido pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, que editou as seguintes súmulas, verbis:

SÚMULA 346 – A administração pública pode declarar a nulidade dos seus próprios atos.

SÚMULA 473 - A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornar ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revoga-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

Diante do exposto, ficam anulados o Edital de Leilão n. 001/2004 e o Contrato de Alienação de bem imóvel 001/2004, que dispuseram sobre a venda da área do antigo aeroporto José Salmen Hanze, com fundamento no art. 40, §2º, III e art. 41, ambos da Lei Federal n. 8666/93.

A importância dada em pagamento do sinal pelas empresas adquirentes ficará retida pela Administração e será utilizada para ressarcir os prejuízos advindos à Municipalidade pelas alterações e demolições implementadas na área, que serão avaliadas pela Comissão de Avaliação de bens imóveis.

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO GOVERNO MUNICIPAL

Rondonópolis, 02 de junho de 2005; 89º da Fundação e 51º da Emancipação Política.

ADILTON DOMINGOS SACHETTI
Prefeito Municipal

Registrada nesta Secretaria e publicada no DIORONDON.

AILTON DAS NEVES
Secretário do Governo Municipal