



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

SENTENÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de dezembro de 2009, faço este autos conclusos à Mma. Juíza de Direito, Dra. CYNTHIA THOMÉ.

Processo nº: 053.02.000634-1 - Ação Civil Pública
Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo
Requerido: Goro Hama e outros

Juiz(a) de Direito Dr.(a): Cynthia Thomé

Visto.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move Ação Civil Pública contra [REDACTED],

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
aduzindo, em síntese, que a CDHU publicou edital de licitação nº 268/94, na modalidade concorrência, visando contratar a construção de 704 unidades habitacionais do tipo VI – 22F, no município de Marília. O [REDACTED]

[REDACTED] integrado pelas empresas [REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

_____ foi habilitado, pois o _____ não foi habilitado por “falta de assinatura do representante legal da empresa na demonstração contábil do último exercício”. Em 21 de dezembro de 1994, os diretores _____ homologaram a classificação e adjudicaram o objeto licitado para o _____ no valor total de CR\$ 9.563.923,40, para 704 unidades habitacionais. O contrato n. 1.2.00.00/6.0.00.00/1792/94 foi celebrado no dia 30 de dezembro de 1994, no valor acima mencionado e a CDHU foi representada pelos diretores _____. Nos termos do edital, a empresa contratada deveria transferir a propriedade do imóvel oferecido à CDHU 60 dias após a assinatura do contrato, e em 90 dias daquela data apresentar a documentação exigida nos Anexos 8 e 9, prejudiciais à emissão da primeira ordem de serviço. Todavia, o contrato foi realizado em 30/12/94 e a primeira ordem de serviço não foi emitida até a transferência da propriedade do terreno para a CDHU, que só ocorreu em 17/06/96, pois a empresa contratada não havia cumprido as exigências do Anexo 8 do edital. _____

_____, e depois, _____ foram complacentes com esse fato privilegiando a contratada _____ resultando dessa omissão, prejuízo ao patrimônio da CDHU, que arcou com os custos decorrentes da demora, e para a coletividade, uma vez que o empreendimento teve início quase dois anos após a contratação. O contrato foi aditado em 05 de agosto de 1997 para o fim de acrescentar a construção de 176 unidades habitacionais. A concorrência e o contrato foram encaminhados ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos autos do processo de tomada de contas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

TC nº 001883/026/95 que, em sessão realizada em 18/06/1996, decidiu julgar irregulares a concorrência pública, o contrato e as despesas decorrentes, em face das exigências de balanços patrimoniais e demonstrações contábeis auditados, bem como da exigência contida no subitem 1.1, das condições específicas do Edital, que impôs aos proponentes a obrigação de adquirir ou possuir o terreno que seria destinado ao conjunto habitacional, o que restringiu a competitividade, infringindo os princípios da legalidade e da isonomia. A Corregedoria Geral da Administração, com base em sindicância administrativa instaurada na Secretaria da Habitação para apurar suscitadas irregularidades nas concorrências realizadas pela CDHU relativas ao Programa Chamamento Empresarial, também concluiu pela ilegalidade dos contratos. O procedimento licitatório e a execução contratual foram realizados em desarmonia com a Constituição Federal e com a Lei nº 8.666/93. O procedimento não atendeu às finalidades a que se destinava; a contratação foi lesiva ao patrimônio da CDHU e, em consequência direta, lesiva para o patrimônio do Estado de São Paulo, e lesiva para os cidadãos de baixa renda, que adquiriram as unidades habitacionais construídas nestas circunstâncias, por preço superior ao real. Também se verifica que, encerrada a fase licitatória, o contrato foi aditado sem autorização legal, em desacordo com os princípios da legalidade, da isonomia e da impessoalidade. Pelo exposto, requereu a procedência da ação para o fim de anular os efeitos do procedimento licitatório nº 268/94, que gerou o contrato n. 1.2.00.00/6.0.00.00/1792/94 e seus respectivos aditivos, entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU e o [REDACTED], condenando os demandados, solidariamente, ao ressarcimento da CDHU, na forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

dos artigos 159 e 1518 do Código Civil, 49 e 59 da Lei 8666/93, e 3º, 4º, 5º, 6º, 10, 12 e 18 da Lei nº 8.429/92, de todas as despesas geradas pelo contrato em questão, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora; condenar [REDACTED]

[REDACTED] por violação ao artigo 10, **caput**, incisos VIII, IX e XII, da Lei 8.429/92, impondo-lhes a perda da função pública, suspensão dos direitos políticos de cinco a oito anos, pagamento de multa civil de até duas vezes o valor do dano e a proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de cinco anos; condenar o [REDACTED] por violação ao art.10, **caput**, incisos VIII, IX e XII, na forma do art.3º da Lei nº 8.429/92, e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de cinco anos. O valor do contrato atualizado até dezembro de 2001 é de R\$ 19.431.545,15, sem a inclusão dos juros compostos, que deverão ser precisamente calculados no processo adequado na forma da lei civil. (fls. 02/1577).

Intimadas a CDHU e a Fazenda do Estado de São Paulo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 17 da Lei Federal n. 8.429/92, compareceu apenas a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo para integrar a lide (fls.1586/1608).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

[REDACTED]

[REDACTED] apresentaram defesa prévia alegando, em preliminar, prescrição e ilegitimidade ativa. No mérito, sustentaram a legalidade da aquisição do empreendimento imobiliário completo; a inclusão do fornecimento do terreno não foi uma exigência inútil ou cláusula restritiva, uma vez que além de menos onerosa que o processo expropriatório, contribuiu para a agilização e economicidade do programa; não havia no Edital a exigência de parâmetro mínimo para a gleba; por força do Decreto Estadual nº 27.133/87, a CDHU estava obrigada à utilização do índice FIPE como fator de reajustamento de seus contratos; a licitação e a habilitação da empresa vencedora, praticada pelos réus, não foi lesiva à CDHU, devendo o autor provar o dano ocorrido. Por fim, sustentaram que o último ato praticado pelos réus com referência à concorrência pública de nº 268/94 foi a assinatura do contrato nº 1.2.00.00/6.0.00.00/1792/94 com o [REDACTED] em 30/12/94, portanto, não podem eles ser responsabilizados por fatos verificados depois disso. Requereram o indeferimento da ação. (fls.1631/2007).

[REDACTED] apresentou manifestação sustentando a inexistência do ato de improbidade. Alegou que sempre exerceu o seu múnus público com probidade e dentro dos ditames legais. Somente quando a maioria dos contratos referentes ao programa “Chamamento Empresarial” já estavam assinados, inclusive o discutido nesta ação, surgiu o primeiro julgamento definitivo contrário emanado do TCE/SP. Quando o co-réu [REDACTED] assumiu a presidência da empresa quase todos os procedimentos das licitações



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

estavam no final, exceto os já encerrados, e todos os contratos assinados pelos representantes legais da CDHU tiveram as fases determinadas na lei devidamente concluídas. A Lei de Licitações foi cabalmente cumprida. Não é da competência do presidente da empresa fazer o controle da legalidade dos atos de seu antecessor, de maneira que não poderia adentrar no mérito da legalidade das concorrências realizadas na gestão anterior. O réu [REDACTED] foi responsabilizado pelo TCE simplesmente por ter sido o funcionário da CDHU incumbido de dar continuidade aos procedimentos licitatórios já em andamento e, assinar os contratos e demais termos. Assim, foi vítima da insegurança provocada pelo TCE-SP que após entender regular uma situação, mudou de idéia. Foi induzido a erro pelo TCE-SP que antes havia referendado os contratos como legais. Inexiste óbice de ordem legal para o prosseguimento da licitação nos casos em que um único licitante for habilitado ou tiver sua proposta classificada. A proposta vencedora atendeu ao projeto básico feito pela CDHU e previamente aprovado pela autoridade competente, nos termos do artigo 7º, inciso I, parágrafo 2º, II, da Lei de Licitações. Relatou a posição atual da PGE relativamente aos casos do programa “Chamamento Empresarial”, demonstrando que, para o Estado, o aludido programa foi legítimo. Sustentou a inconstitucionalidade da Lei Federal nº 8.429/92. Argüiu a inépcia da inicial, falta de interesse processual, carência de ação por falta de ilegitimidade de parte, inadequação da via eleita, litisconsórcio necessário e denunciação da lide (necessidade de participação dos promitentes-compradores). Requereu a rejeição da ação. (fls.2009/2125).

[REDACTED]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

[REDACTED]

apresentaram contestação alegando, em preliminar, necessidade de participação da CDHU no pólo passivo da ação como beneficiária dos atos administrativos inquinados de ilegalidade; denunciação da lide (necessidade de participação dos adquirentes na relação processual para exercício do direito de evicção, ilegitimidade ativa e impossibilidade jurídica do pedido e ocorrência de prescrição. No mérito, defenderam a boa-fé das contestantes que agiram escoradas na confiança de que os atos da CDHU estavam de acordo com a lei. Defenderam ainda a legalidade do edital de licitação do fornecimento do terreno e da correção monetária sobre o BDI e sobre a parcela do terreno. Não houve nenhuma violação ao edital, de maneira que o contrato não está eivado de ilegalidade. Requereu o acolhimento das preliminares, ou, a improcedência da ação. (fls. 2138/2206).

[REDACTED]

[REDACTED]

apresentaram a juntada de procuração e contrato social (fls. 2221/2233).

[REDACTED] manifestou-se com juntada de cópia do procedimento licitatório (fls. 2235/3421) e cópias das decisões das contas anuais julgadas pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (fls. 3440/3454).

Citado, por edital, o co-réu [REDACTED]
[REDACTED], por meio de curador especial, apresentou manifestação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

alegando que não participou da gestão quando foi efetivada a licitação, de maneira que nela não interferiu, não participou da criação de projeto onde optou-se por se comprar a preço global, área de terreno e a construção, além do que não tinha como discutir atos administrativos passados, posto que gozam de presunção de legalidade, assinou o início da obra somente após serem atendidas as exigências da licitação, e que autorizava qualquer recebimento após parte concluída, o projeto no qual teve pequena participação foi entregue, teve atestado por assessores da Promotoria e do TCE/SP que tanto o terreno como a construção ocorreram a preço de mercado. Diante disso, não praticou qualquer ato de improbidade administrativa. Requereu a improcedência da ação. (fls. 3472/3476).

Fls. 3477/3478: manifestação do Ministério Público reiterando os termos da inicial e desistindo da ação com relação ao co-réu [REDACTED] em razão de seu falecimento, o que foi homologado às fls. 3480.

Fls. 3482/3486: agravo retido pelas co-rés [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proferido o despacho de fls. 3487, apenas o Ministério Público apresentou manifestação (fls. 3489/3494).

Nos termos do despacho de fls. 3501/3502 foi determinada a citação dos réus.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

A CDHU apresentou contestação defendendo a legalidade dos atos por ela praticados, posto que pautados de acordo com a lei e com os princípios orientadores e toda a atividade administrativa (fls. 3513/3534).

Às fls. 3539/3560 vieram aos autos informação e documento dando conta do falecimento do co-réu [REDACTED]

Citado, o co-réu [REDACTED] apresentou contestação repisando, em linhas gerais, as alegações de sua defesa inicial, requerendo a improcedência da ação (fls. 3544/3595).

Citado, o co-réu [REDACTED] contestou a ação alegando que nenhum ato de improbidade pode a ele ser atribuído. Ao assumir a presidência da CDHU todos os procedimentos das licitações estavam na segunda fase. A análise da conveniência e oportunidade da concorrência foi objeto de decisão da administração anterior. Os atos públicos gozam de presunção de legalidade e não é da competência do administrador fazer o controle da gestão anterior à sua, mas sim gerir a empresa no tempo presente. Defendeu, no mais, a legalidade do procedimento licitatório. Requereu a improcedência da ação. (fls. 3600/3734).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] apresentaram contestação reiterando os termos de suas manifestações



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

preliminares (fls. 3738/3763).

Réplica: fls. 3777/3832.

O co-réu [REDACTED] manifestou-se pela produção de prova emprestada, testemunhal e documental (fls.3851/3862).

[REDACTED]
[REDACTED]. requereram a produção de prova pericial (fls. 3864/3865).

[REDACTED] requereu a produção de prova pericial (fls. 3868).

O Ministério Público requereu a produção de prova pericial (fls. 3883/3885).

Em apenso, incidente de habilitação dos sucessores do co-réu [REDACTED]

Citados, nos termos do artigo 1057 do Código de Processo Civil, os herdeiros do co-réu [REDACTED]
[REDACTED]

ratificaram os termos da contestação apresentada pelo “de cujus”, aduzindo ainda que mesmo no caso de condenação a ressarcimento, os bens dos requeridos não poderão ser alcançados, uma vez que não há inventário aberto em nome do falecido nem bens a inventariar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Requereram a improcedência da ação (fls. 17/20 dos autos em apenso).

O feito foi saneado às fls. 3892/3904, sendo determinada a realização de perícia.

[REDACTED] (fls. 3914/3929) e [REDACTED] (fls. 3932/3944) interpuseram agravo retido contra a decisão de fls. 3892/3904.

Laudo pericial às fls. 3996/4128, seguido de manifestação de [REDACTED] (fls. 4143/4151), de [REDACTED] (fls. 4159/4162) e parecer do assistente técnico de [REDACTED] e [REDACTED] (fls. 4169/4294).

Proferido o despacho de fls. 443, o Ministério Público apresentou contraminuta aos agravos retidos (fls. 4447/4458 e 4459/4471), bem como a manifestação de fls. 4472/4481.

Aos autos vieram esclarecimentos do Sr. Perito (fls. 4491/4494), seguidos de manifestações das rés [REDACTED] (fls. 4497/4507), do réu [REDACTED] (fls. 4509/4511), do réu [REDACTED] (fls. 4513/4516) e do Ministério Público (fls. 4519/4520).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Encerrada a instrução (fls. 4521), vieram aos autos alegações finais de [REDACTED] (fls. 4523/4574), de [REDACTED] e [REDACTED] (fls. 4665/4679), do Ministério Público (fls. 4705/4733) e de [REDACTED] (fls. 4734).

É o relatório.

DECIDO.

O autor ingressou com ação objetivando a anulação do procedimento licitatório 268/94 e a condenação dos réus às penas descritas na inicial. Fundamenta a pretensão nos seguintes argumentos: cláusula restritiva de competitividade; subsistência da contratação após o [REDACTED] descumprir a cláusula 9 do Edital; descumprimento de cláusula que fixava parâmetros mínimos para a gleba; violação ao princípio da vinculação do instrumento convocatório (modificação do contrato para autorizar o pagamento antecipado do terreno); e ilegalidade do índice utilizado para o reajuste da proposta de venda do terreno.

Insurge-se o autor contra o edital convocatório para o fornecimento de conjunto habitacional na cidade de Marília, denominado “Chamamento Empresarial”. Sustenta que a exigência que impôs aos proponentes a obrigação de adquirir ou possuir terreno que seria destinado ao conjunto habitacional, restringiu a competitividade, infringindo os princípios da legalidade e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

isonomia.

Contudo, o reclamo do autor não prospera.

O artigo 10, II, “e”, da Lei 8.666/93 prevê a figura da “empreitada integral”.

De acordo com os ensinamentos de Marçal Justen Filho “A empreitada integral é uma espécie de empreitada por preço global. O que a peculiariza é a abrangência de prestação imposta ao contratado, que tem o dever de executar e entregar “um empreendimento” em sua integralidade, pronto, acabado e em condições de funcionamento. A expressão “empreendimento” indica uma obra ou serviço não consumível que serve de instrumento para produzir outras utilidades” (“Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Dialética, São Paulo, 2002, p. 105/106).

Assim, na “empreitada integral” o objeto do contrato não será aceito pela Administração apenas em razão do término da obra ou do serviço, posto que incumbe à empresa contratada também responder por seu adequado funcionamento.

No caso em questão, o contrato tinha por objeto a construção de unidades habitacionais, sendo a venda do imóvel meio de consecução do objeto, pois todos os materiais assim como o terreno seriam fornecidos pelo empreiteiro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Como se vê, perfeitamente legal a imposição de que o participante tivesse a propriedade do imóvel ou comprovasse que assumiu o encargo de adquiri-lo. Anote-se que a contratação por empreitada integral foi feita de acordo com a conveniência e oportunidade da Administração.

Por outro lado, a documentação juntada aos autos justificou a escolha da modalidade, demonstrando que o edital cumpria sua finalidade e o interesse público, ou seja, que o ato foi praticado dentro dos limites da competência.

A cláusula contratual combatida, por si só, não restringe a competitividade dos proponentes. Não consta dos autos indícios de que a exigência restringia o universo de competidores, ou seja, que apenas um competidor poderia vencer a licitação. O fato de ter sido ofertada uma única proposta não quer dizer que o cumprimento das regras exigidas no edital era inviável para outras empresas, ou seja, que elas nunca teriam condições de cumprir a exigência prevista.

Não há dúvida de que potencialmente poderia ter ocorrido fraude na licitação, como no caso de exigir imóvel com características que apenas um proponente poderia oferecer. Todavia, a inicial não discorre nada sobre o caso específico, combatendo genericamente a cláusula que exigia o fornecimento do terreno.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

O Ministério Público ainda alega a indevida subsistência da contratação após o [REDACTED] [REDACTED] descumprir a cláusula 9 do Edital.

Não prospera a alegação de descumprimento de cláusula que fixava parâmetros mínimos para a gleba.

Conforme anotado no laudo pericial: “não se tem como falar em projetos preliminares, prévios ou em outros dados de conhecimento do empreendimento desejado – habitações de interesse social, na medida em que necessário o conhecimento primeiro do terreno/gleba, para, então, viabilizar-se os estudos e dimensionamento do empreendimento, daí as cláusulas atinentes ao oferecimento de projetos a 45 dias da assinatura do contrato (projetos esses também escopo do contrato firmado entre as partes). Assim sendo, para o modelo de licitação desenvolvido pela CDHU, evidentemente, os recursos técnicos para fixação do valor referencial máximo do certame, só poderiam ser determinados a partir da definição de critérios e parâmetros de composição de orçamento, em função das experiências empresariais pretéritas da companhia, do padrão da edificação desejada (o conjunto habitacional e seus correspondentes apartamentos) e dos bancos de dados, internos u de veiculação pública.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Nessa lógica, no que interessa ao estudo da área oferecida à CDHU, determinado no Edital o respeito a cada um dos anexos que o compõem, como indissociáveis que são, segundo os parâmetros de tamanhos de glebas por tipologias habitacionais (sob anexo 1), foram considerados 144m² de terreno/UH (unidade habitacional), para estabelecimento de verba de aquisição/fornecimento de gleba, conforme critérios para composição do orçamento básico da CDHU (sob anexo 2).

Assim é que a verba orçada correspondente ao terreno, na composição do orçamento máximo e referencial, foi obtida pela aplicação do valor unitário médio do metro quadrado de gleba sobre a metragem quadrada total de 101.376,00m² (704 UH x 144,00 m²/UH) de gleba matriz (aquela na qual seriam implantados os 704 aptos em 44 blocos de quatro andares cada, mais as áreas institucionais, de lazer, de circulação e estacionamento descoberto de veículos, etc).

Por sua vez o valor médio do metro quadrado do terreno matriz foi considerado a partir da “Expectativa de Valores Unitários de Glebas para o Estado de São Paulo” – Chamamento Empresarial (fls. 1078 dos autos), de modo que o montante, para a gleba capaz de suportar o empreendimento tal como parametrizado pela CDHU, foi calculado em: R\$ 4,38/m² x 101.376,00m² – R\$ 444.026,88 (dez/1994), conforme se observa na planilha orçamentária de fls. 378 do autos.”

Constou do item 1.4 do edital que: “A gleba destinada à execução do empreendimento deverá ser suficiente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

pra implantar o conjunto habitacional proposto”.

Assim, o Edital não predeterminou as condições dimensionais do imóvel matriz (área, geometria e perímetro), mas sim a necessidade de área suficiente para comportar o número de unidades exigido.

Não consta do edital previsão de área mínima para o empreendimento, ao contrário do alegado na inicial, mas apenas que o terreno indicado viabilize o empreendimento previsto no edital.

E conforme apurado pelo Sr. Perito, a área em que foi erguido o empreendimento atendia às posturas municipais e estaduais, e a construção está regularizada.

O fato de ter sido considerada a 144m² de terreno por unidade habitacional na composição do orçamento máximo e referencial não impõe a exigência de tal área em propostas com valor correspondente ao orçado, ante a ausência de previsão no edital. Caso fosse adotado tal entendimento, a composição do preço deveria ser idêntica à apresentada pela CDHU quando a proposta correspondesse ao valor máximo permitido.

Tampouco colhe a alegação de violação ao princípio da vinculação do edital.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Insurge-se o autor contra o Termo de Retificação contratual celebrado em 11 de junho de 1996, que retificou o contrato estipulando o desconto de 11% sobre o valor do terreno, mediante o pagamento à vista do terreno.

A possibilidade de pagamento do valor do terreno na primeira medição mediante um desconto de 11% foi aprovada em Reunião de Diretoria Plena No 10, realizada em março de 1996, visando a redução do preço inicial contratado com repasse de tal vantagem ao adquirente final, mantendo-se a exigência editalícia e contratual de retenção de 15% do valor total do contrato, para liberação de acordo com o previsto nos instrumentos.

Como demonstrado nos autos, o pagamento antecipado era de interesse da CDHU, que contava com elevadas disponibilidades financeiras, em razão do Decreto 39.906/95, que paralisou as obras que se encontravam abaixo de 20% (vinte por cento) do montante estabelecido, proibindo a emissão de novas ordens de construção.

Ficou demonstrado que o pagamento antecipado com desconto gerou ganho financeiro no empreendimento, que foi repassado ao adquirente final, ou seja, atendeu ao interesse público.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

Ademais, o Edital previa o pagamento à medida do avanço físico das obras. Contudo, o terreno não se submetia a tal regra, como se depreende do item 4.5.3.3 do Edital. Cabia ao contratado apenas providenciar a transferência do terreno, e o pagamento foi feito somente após ela ter sido efetivada, ou seja, após a contratada cumprir sua obrigação.

O pagamento antecipado não foi em benefício exclusivo da contratada, uma vez que ela também abriu mão de parte do pagamento, fornecendo um desconto que, como já dito, beneficiou a Administração.

Desse modo, cabível o pagamento antecipado com desconto, ante a regra estabelecida no artigo 65, II, “c”, da Lei Federal 8.666/93.

Por fim, não colhe a alegação de que a proposta de terreno foi atualizada de forma ilegal, de acordo com o índice da FIPE- Edificações.

Ora, o fornecimento do terreno está incluído no objeto do contrato que é por empreitada integral. Desse modo, nada de irregular em incluí-lo no custo global da obra.

Como apurado em perícia, o contrato foi integralmente cumprido, de acordo com o estabelecido no edital



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

convocatório. Também ficou apurado que o preço pago correspondia ao valor de mercado.

Não demonstrado qualquer dano ao erário público, não há que se falar em improbidade administrativa.

Como se vê, de rigor a improcedência da ação.

Ante o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação que **O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** move contra [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED]

Custas na forma da lei, sendo descabida a condenação em honorários advocatícios, por ser o autor da ação o Ministério Público.

P.R.I.

São Paulo, 17 de dezembro de 2009.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL - FAZENDA PÚBLICA/ACIDENTES
6ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Viaduto Dona Paulina, 80, 6º andar - sala 615, Centro - CEP 01501-020, Fone: 32422333 R2115, São Paulo-
SP - E-mail: sp6faz@tj.sp.gov.br

CYNTHIA THOMÉ
Juíza de Direito