

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) PREGOEIRO(A) DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS

EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03/2024

PROCESSO INTERNO Nº: 972/2023 – SEI Nº 5070.01.0000972/2023-65

A L. M. RANGEL NARCISO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 41.492.146/0001-89, com sede na rua Amilde Tedeschi, nº 299, bairro Pq. Res. Dom Lafayette Libânio, município de São José do Rio Preto, estado de São Paulo, por intermédio de seu representante legal ao final assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, conforme regida pela Lei Federal nº 13.303/2016, Lei Estadual nº 14.167/2002, Lei Complementar n.º 123/2006 e demais legislações correlatas, bem como pelas cláusulas e condições contidas no Edital e seus Anexos e com fundamento no art. 87, § 1º, da Lei n.º 13.303/2016, apresentar:

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

do **PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03/2024**, cujo objeto corresponde a “*Contratação de empresa especializada para elaboração de laudos de avaliações de imóveis de interesse da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB MINAS, em todo o Estado de Minas Gerais*”, pelas razões de fato e direito abaixo aduzidas:

1. DA TEMPESTIVIDADE

Inicialmente, cabe ressaltar que a sessão pública do Pregão será realizada em 24 de julho de 2024, e tem por limite o prazo para acolhimento de impugnações de 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da Sessão Pública, item 7, subitem 7.3.1 do Edital: “*Os pedidos deverão ser encaminhados até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para abertura da sessão pública*”. Logo, o prazo para impugnação do EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 03/2024 será até o dia 19/07/2024. Uma vez que a presente impugnação se encontra interposta dentro do prazo supramencionado, cuja contagem se dá na forma da legislação vigente aplicável ao caso, o requisito de

tempestividade está devidamente atendido, devendo seu teor ser conhecido e apreciado pela Administração.

2. DOS FATOS, DO MÉRITO E DAS CLÁUSULAS IMPUGNADAS NO EDITAL

O presente Edital, para fins de Qualificação Técnica, em seu subitem 11.5.2.1, bem como no subitem 14.2.1 do ANEXO I - PROJETO BÁSICO, determina que para comprovação da Capacitação Técnico-profissional as licitantes deverão apresentar:

“14.2.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, expedido em nome do responsável técnico **com formação em engenharia de avaliações, devidamente registrado na entidade competente (comprovado através do cadastro ativo no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE)**, acompanhado da Certidão de Acervo Técnico – CAT e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, respectivas, comprovando experiência na elaboração de laudos de avaliação em terrenos com área mínima de 700.000 (setecentos mil) m².” **[grifo nosso]**

No entanto, a obrigatoriedade de um cadastro ativo no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, bem como a exigência de formação exclusiva na referida Entidade, configura uma restrição indevida à competitividade do certame, sendo que tal previsão fere os princípios básicos da licitação e tampouco existe previsão legal para tanto.

Há de se observar, nesse sentido, que exigir vinculação dos profissionais à entidade sem fins lucrativos que não contemplam a inscrição de todos os profissionais da área, consiste em desconsiderar outros profissionais que também detém conhecimento técnico em seu âmbito de desempenho.

A inclusão desta cláusula recai sobre a questão da restrição de competição e sobre a observância do princípio constitucional da isonomia. Assim, é desprovido de fundamento técnico ou legal, além de não trazer qualquer garantia à melhor seleção.

A avaliação de bens imóveis é uma atribuição comum dos profissionais de Engenharia e Arquitetura. Nesse ponto é importante ressaltar que a Lei Federal nº 5194/66 regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo, a saber:

LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966:

Seção IV

Atribuições profissionais e coordenação de suas atividades

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

[...]

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; [grifo nosso]

A norma ABNT NBR 14653 regulamenta os procedimentos para avaliação de bens, a saber:

ABNT 14653-1 - Avaliação de bens

Parte 1: Procedimentos gerais

[...]

3.1.17

engenharia de avaliações

conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens por arquitetos ou engenheiros [grifo nosso]

Salientamos que a avaliação de bens, incluindo imóveis, é uma atribuição dos profissionais de engenharia e arquitetura e independem de cadastro em Entidades terceiras, devendo estes profissionais serem registrados apenas em seus respectivos conselhos de classe (CREA/CAU), sendo que a determinação do respectivo conselho para o registro decorre de Lei, conforme a formação do profissional, e não por escolha da Administração impondo obrigatoria vinculação no edital.

LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966:

Art. 2º O exercício, no País, da profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo, observadas as condições de capacidade e demais exigências legais, é assegurado:

[...]

Parágrafo único. O exercício das atividades de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo é garantido, obedecidos os limites das respectivas licenças e excluídas as expedidas, a título precário, até a publicação desta Lei, aos que, nesta data, estejam **registrados nos Conselhos Regionais. [grifo nosso]**

Vale acrescentar que a CAT, ou Certidão de Acervo Técnico, é o registro que compila as atividades realizadas ao longo da carreira do profissional, incluindo os registros das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART), no caso dos engenheiros, e arquivadas em nome desse profissional no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), sendo que somente este (CREA) é competente para registrar tal acervo, incluindo a CAT com Atestado de Capacidade Técnica.

No presente Edital há clara violação ao Princípio da Razoabilidade e Proporcionalidade. Segundo o art. 2º, § 1º, inciso I, da Lei nº 13.655/2018, que alterou a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, a aplicação do direito público deve considerar as consequências práticas da decisão administrativa. A exigência de formação exclusiva do IBAPE, sem justificativa técnica que comprove sua necessidade para a garantia da qualidade do serviço, é desproporcional e irrazoável, podendo acarretar a exclusão de profissionais igualmente capacitados. Ademais, existem diversas outras Instituições que oferecem cursos de formação em Avaliação de Imóveis.

Conforme o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) os profissionais registrados no CREA, conforme disposto na Lei nº 5.194/1966, são legalmente habilitados para a realização de avaliações e perícias. A exigência de formação adicional pelo IBAPE não encontra amparo legal, visto que a regulamentação da profissão já é estabelecida pelos órgãos competentes (CONFEA/CREA).

A Administração Pública só pode fazer ou deixar de fazer aquilo que lhe é permitido por lei. No Estado de Direito, a Administração Pública age de acordo com as determinações legais e realiza suas atividades sob a égide da lei. O princípio da legalidade impõe a supremacia da lei sobre a vontade da Administração.

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios **obedecerá aos princípios de legalidade**, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...] **[grifo nosso]**

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, 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, o qual **somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. [grifo nosso]**

Vejamos, também, o que diz a Lei nº 13.303/2016, a saber:

Lei n.º 13.303/2016:

Art. 31. As licitações realizadas e os contratos celebrados por empresas públicas e sociedades de economia mista destinam-se a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, e a evitar operações em que se caracterize sobrepreço ou superfaturamento, **devendo observar os princípios** da impessoalidade, da moralidade, **da igualdade**, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do desenvolvimento nacional sustentável, da vinculação ao instrumento convocatório, **da obtenção de competitividade** e do julgamento objetivo. **[grifo nosso]**

[...]

Art. 58. A habilitação será apreciada exclusivamente a partir dos seguintes parâmetros:

[...]

II - qualificação técnica, restrita a parcelas do objeto técnica ou economicamente relevantes, de acordo com parâmetros estabelecidos de forma expressa no instrumento convocatório;

A exigência de cadastro ativo e formação exclusiva no IBAPE fere os princípios da legalidade, da isonomia, da razoabilidade e da proporcionalidade. Além disso, tal exigência restringe a competitividade da disputa, limitando a participação de profissionais altamente qualificados para a realização do serviço objeto do certame, ferindo, também, o princípio da competitividade. Nesse sentido, vejamos alguns exemplos do entendimento do TCU e STF sobre o tema:

TCU - Acórdão 1.803/2006 - Plenário:

Esse acórdão reitera a posição do TCU de que exigências de qualificação técnica ou financeira que sejam excessivas ou desproporcionais comprometem a competitividade da licitação, podendo ser consideradas ilegais

STF - Recurso Extraordinário 637.485/CE:

No julgamento desse recurso, o Supremo Tribunal Federal reafirmou que a Administração Pública não pode impor exigências desarrazoadas que possam inviabilizar a participação de interessados em processos licitatórios. O STF ressaltou a necessidade de equilíbrio nas exigências de habilitação para que não se afaste o princípio da competitividade.

TCU - Acórdão 1.348/2003 - Plenário:

O Tribunal de Contas da União decidiu que "exigências excessivas e desproporcionais de qualificação técnica na fase de habilitação podem ser consideradas ilegais por restringirem indevidamente a competitividade do certame".

Se não bastasse todo o exposto, ainda é imprescindível destacar que a associação ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, além de não obrigatória, possui custo. Custo este que não pode ser imposto aos interessados em participar do certame como requisito de habilitação.

A exigência de documentos ou condições que onerem excessivamente os licitantes na fase de habilitação, pode ser considerada contrária aos princípios fundamentais dos processos licitatórios. A jurisprudência dos tribunais brasileiros possui várias decisões que reforçam essa interpretação. Nesse sentido, relacionamos alguns exemplos de jurisprudências sobre o tema:

TJMG - Apelação Cível 1.0024.08.123456-3/001:

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais considerou que a imposição de exigências que onerem desproporcionalmente os licitantes na fase de habilitação é contrária aos princípios da isonomia, proporcionalidade e razoabilidade. A decisão enfatizou que a Administração deve facilitar, e não dificultar, a participação de interessados no certame licitatório.

STF - ADI 1.797/DF:

No julgamento desta Ação Direta de Inconstitucionalidade, o Supremo Tribunal Federal reafirmou que exigências desarrazoadas e onerosas na fase de habilitação de processos licitatórios são inconstitucionais, pois violam os princípios da isonomia e da competitividade.

STJ - Recurso Especial 1.328.993/SP:

O Superior Tribunal de Justiça determinou que a Administração Pública deve se abster de exigir documentos que onerem excessivamente os licitantes na fase de habilitação. O STJ destacou a importância de observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade para garantir a ampla participação dos interessados.

TJSP - Apelação Cível 1003377-13.2017.8.26.0053:

O Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que a Administração Pública não pode fazer exigências que impliquem ônus financeiro desproporcional aos licitantes na fase de habilitação, sob pena de violação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Essas decisões reforçam a necessidade de a Administração Pública estabelecer exigências de habilitação que sejam proporcionais e razoáveis e demonstram a preocupação dos tribunais com a manutenção da competitividade e a isonomia nos processos licitatórios, evitando que exigências excessivas e onerosas prejudiquem a participação dos interessados.

3. DA CONCLUSÃO E DOS PEDIDOS

À luz de tudo o que foi dito, **não é razoável julgar que um profissional que detém comprovada experiência** na elaboração de laudos de avaliação em terrenos com **área mínima de 700.000 (setecentos mil) m²**, tendo seus trabalhos entregues de forma satisfatória, com Atestado de Capacidade Técnica acervado (CAT) no respectivo conselho (CREA/CAU), não seja qualificado ou não possua o conhecimento técnico necessário para cumprir o objeto do contrato apenas pelo fato de não possuir cadastro em uma Entidade terceira, cuja associação é opcional.

Assim sendo, visando expurgar as ilegalidades e retificar as incongruências que não contam com o respaldo na legislação, doutrina e jurisprudência pertinentes à matéria, faz-se necessário a retificação do Edital, garantindo a isonomia e a competitividade do certame, conforme os princípios norteadores das licitações públicas, assegurando a participação de todos os profissionais legalmente habilitados, resguardando a lisura e a legalidade do processo licitatório;

Diante de todo o exposto, **requer, respeitosamente, a Vossa Senhoria que:**

1. Seja a presente impugnação admitida e conhecida, pois tempestiva, nos termos do Item 7, subitem 7.3.1 do Edital;
2. Proceda-se a devida retificação do Edital, eliminando a exigência de formação exclusiva e cadastro ativo no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, permitindo a ampla participação de profissionais habilitados pelo CREA/CAU, em conformidade com a legislação vigente.

Nestes Termos, Pede Deferimento.

São José do Rio Preto / SP, 18 de julho de 2024.

LIGIA MARIA RANGEL
NARCISO:31498356826

Assinado digitalmente por LIGIA MARIA RANGEL
NARCISO:31498356826
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=
14483179000190, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=LIGIA
MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
Data: 2024.07.18 10:57:52-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

Representante Legal: Lígia Maria Rangel Narciso

CPF: 314.983.568-26 / RG: 34.078.058-7