

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR PREGOEIRO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO  
ESTADO DE MINAS GERAIS - COHAB**

**Pregão Eletrônico nº 003/2024  
Processo Interno nº 972/2023  
a. SEI Nº 5070.01.0000972/2023-65**

A empresa **CASA 35 SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 51.997.318/0001-20, com sede na Rua Barão de Melgaço, 3988, Centro, Cuiabá/MT - CEP 78-005300, neste ato representada pela sócia administradora, senhora **SMYRNA REGINE AKEMY YAMASHITA FRANCISCO PRIMO BRITO MEIRA**, brasileira, arquiteta, com documento de identidade nº 232808, inscrito no CPF nº 985.920.841-72, através de suas procuradoras as advogadas **ROBÉLIA DA SILVA MENEZES** brasileira, inscrita na OAB/MT sob o nº 23.212 e **GEISSANY GIULIA MARTINS SILVA**, brasileira, inscrita na OAB sob o nº nº 14.638, com endereço profissional à Av. São Sebastião, 2.957 – Bairro Quilombo, CEP 78.045-001, em Cuiabá – MT, fone 065 3623-0713, telefone móvel 65-99973-2622 e endereços eletrônicos [menezes.robelia@gmail.com](mailto:menezes.robelia@gmail.com) e [geissanysilvaadv@gmail.com](mailto:geissanysilvaadv@gmail.com), vem respeitosamente, por meio deste, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO PREGÃO ELETRÔNICO N.º 003/2024**, conforme motivos e razões abaixo expostos:

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte  
CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.  
**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329  
**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

## **I. DA TEMPESTIVIDADE**

Inicialmente, cumpre salientar que a presente impugnação é tempestiva, uma vez que o prazo para sua interposição é de até 03 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura oficial do pregão em tela, item 7.3.1 do Edital.

O pregão está marcado para o dia 24/07/2024, sendo, pois, tempestiva a presente impugnação, motivo pelo qual deve ser recebida e processada, para seu julgamento pela autoridade competente.

## **II. DO DIREITO**

Este Órgão, publicou edital de licitação na modalidade Pregão Eletrônico sob o n.º 003/2024, tipo menor preço cujo objeto é: *“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, conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas no Projeto Básico- Anexo I.”*

Devido ao interesse na participação do certame, a Empresa impugnante analisou o presente ato convocatório, de forma rigorosa e minuciosa, e identificou a presença de exigências exorbitantes, obscuras, contraditórias, ilegais e

## **II.I. DAS EXIGENCIAS TÉCNICAS EXARCEBADAS – RESTRIÇÃO A COMPETITIVIDADE**

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** avaliacaocasa35@gmail.com

Há clarividente contradição entre as regras expressas no item 11.5 e seus subitens tratam da qualificação técnica exigida:

**11.5. Quanto à QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

**11.5.1. Capacitação Técnico-operacional**

*11.5.1.1. Atestado de Capacidade Técnica, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que a licitante prestou serviços de elaboração de laudos de avaliação conforme ABNT NBR 14653-1:2019 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Parte-2: Imóveis Urbanos).*

**11.5.2. Capacitação Técnico-profissional**

*11.5.2.1. 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) m<sup>2</sup>.*

*11.5.2.2. Os atestados poderão ter seus quantitativos somados.*

*11.5.2.3. O(s) profissional(ais) cujo(s) atestado(s) tenha(m) atendido à exigência de capacidade técnica profissional deverá(ão) comprovar vínculo com a licitante na data da assinatura do contrato. Esta comprovação poderá ser feita através de cópia da Ficha de Registro do empregado, da CTPS, do Contrato de prestação de serviços ou documento equivalente.*

*11.5.2.4. Os profissionais indicados pela licitante para fins de comprovação da capacitação técnica profissional deverão participar dos serviços objeto desta licitação, admitindo-se sua substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela COHAB.*

*11.5.2.5. Os Atestados deverão conter informações que permitam a identificação do(s) emitente(s).*

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

*11.5.2.6. Se no texto do(s) Atestado(s) não houver elementos suficientes para permitir sua análise, a licitante poderá anexar a ele(s) outro documento que possa esclarecer esses dados, tais como Contratos, Termos Aditivos ou Declaração de seus emitentes, de modo a complementar as informações emanadas do(s) Atestado(s). (grifo nosso)*

Inicialmente verifica-se que há exigência de responsável técnico “*com formação em engenharia de avaliações*”, em total restrição aos profissionais de arquitetura.

Ocorre que avaliações de imóveis são matérias técnicas relativas aos profissionais de engenharia e arquitetura.

Conforme a [Resolução CAU/BR N º 21/2012](#), as atividades técnicas de “vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem” **constam das atribuições profissionais do arquiteto e urbanista** (Art. 2º). Entre as etapas que compõem a avaliação de um imóvel, deve-se identificar não apenas o valor de um bem, mas também identificar as condições de segurança, sustentabilidade e habitabilidade.

Ato contínuo há a exigência de que seja registrado no Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – **IBAPE**, que é **empresa de direito privado do tipo Associação Privativa e NÃO TEM AS MESMAS ATRIBUIÇÕES E PRERROGATIVAS DOS CONSELHOS DE CLASSE PROFISSIONAIS** que possuem a natureza jurídica de autarquia e são estabelecidos pelo Decreto Lei 200/1967.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) é o conjunto autárquico federal que possui a função de “orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo”. Também é obrigação do Conselho “zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina da classe em todo o território

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

nacional, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da arquitetura e urbanismo" (§ 1º do art. 24 da Lei nº 12.378/2010).

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal (CAU/UF) são independentes administrativamente entre si. Eles compõem o sistema autárquico criado pela Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta a Arquitetura e o Urbanismo no país.

Estando suas competências estabelecidas no art. 28 da [Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010](#), compete ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR):

Ademais, tal elasticidade na regra ainda é sensível ao transferir a pregoeira a discricionariedade de onde será recebido o documento, o que ferindo de morte o princípio da legalidade administrativa, uma vez que, conforme ensina Hely Lopes Meirelles, *na Administração Pública só é permitido fazer aquilo que a lei autoriza.*"

Da leitura da cláusula supratranscrita do Edital, para fins de qualificação técnica, observa-se que é requerido pelo instrumento convocatório **EXIGÊNCIA EXORBITANTES, IRREGULAR E ILEGAL** pois a exigência de firma reconhecida em atestado de capacidade técnica decorre de um formalismo excessivo da Administração Pública e não encontra respaldo nos princípios licitatórios.

Neste sentido o TCU<sup>1</sup> então ponderou que só deveria solicitar reconhecimento de firma nos atestados do licitante vencedor caso existisse dúvida nas

---

<sup>1</sup> [Acórdão 291/2014 – Plenário – TCU](#)

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

assinaturas, conforme preceitua também o [Decreto Federal nº 9094/2017](#) no seu artigo 9º, onde está expresso que a exigência de reconhecimento de firma e a autenticidade de cópia dos documentos só é cabível quando existir dúvida fundada quanto à autenticidade ou previsão legal da empresa.

Hely Lopes Meirelles, pai do Direito Administrativo Brasileiro leciona que “*Na Administração Pública, não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto, na Administração pessoal é lícito fazer tudo o que a lei não proíbe. Na Administração Pública só é permitido fazer aquilo que a lei autoriza.*”<sup>2</sup>.

Trata-se **comprovadamente de exigência irregular e ilegal que transfere ao Edital excesso de formalismo na licitação.**

O mesmo ocorre no item 14.2.7, onde se exige reconhecimento de firma em procuraçāo:

14.2.7. A proposta deverá estar devidamente assinada pelo sócio proprietário ou seu representante legal, **se for procurador, anexar procuraçāo com poderes para tal, com firma reconhecida em Cartório.**

Ademais, há omissão no Edital quanto a aceitabilidade de assinatura eletrônica. Na atualidade a utilização de assinatura eletrônica é um meio seguro e juridicamente válido de atribuir uma firma no ambiente digital.

Esse tipo de assinatura ganhou ampla validade legal após a ocorrência da recente pandemia através da [Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020](#), consistindo em

um registro que atesta a autoria ou a aprovação do teor de um documento sob o formato digital, selando o acordo entre as partes.

O documento com a assinatura digital tem a mesma validade de um documento com assinatura física e é regulamentado pelo [Decreto nº 10.543, de 13/11/2020](#) (alterado pelo [Decreto nº 10.900/2021](#)).

Há inúmeros enunciados do Poder Judiciário confirmando a validade das assinaturas eletrônicas, como, por exemplo, o [Enunciado 297 do Conselho da Justiça Federal](#).<sup>3</sup>

A utilização deste recurso é previsto pelo TCU desde 2010 na [Resolução-TCU 233/2010](#), art. 10, alterada pela [Resolução-TCU 312/2020](#).

Nesse contexto, as exigências para fins de qualificação técnica através de atestado de pessoa privada somente com firma reconhecida e a ausência da previsão de atestados assinados na forma eletrônica, restringem sobre maneira a competitividade do certame.

Conforme demonstrado, além do engenheiro, os profissionais de arquitetura por exemplo podem por autorização legal realizar os serviços previstos no instrumento convocatório.

Tal exigência é uma afronta aos princípios basilares do direito, sobretudo aos princípios da **legalidade, competitividade**, estando o presente instrumento

---

<sup>3</sup> O documento eletrônico tem valor probante, desde que seja apto a conservar a integridade de seu conteúdo e idôneo a apontar sua autoria, independentemente da tecnologia empregada.

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

convocatório eivado de ilegalidade, irregularidade, **DEVENDO SER RETIFICADO PARA EXCLUIR ITENS MANIFESTAMENTE RESTRITIVOS E ILEGAIS.**

Ademais, os itens que seguem abaixo também constituem afronta ao dispositivo legal acerca das exigências para fins de qualificação técnica, devendo ser retirados do presente Edital.

Pasmem! Ao arrepio da legalidade que deve nortear as ações da administração pública e seus entes, o presente edital, requer como exigência de qualificação técnica que seja apresentado um vínculo com Associação Privativa que não representa os profissionais autorizados a execução do serviço licitado.

Pois bem além de não encontrar qualquer respaldo legal para a referida solicitação, pois não existe no ordenamento jurídico brasileiro, principalmente no que tange ao Direito Administrativo e a Lei de Licitações normativa vigente para tal requerimento, devendo de pronto ser expurgado do presente instrumento convocatório.

Ademais, tais exigências não possuem amparo normativo, não podendo permanecer no instrumento convocatório, sob risco de se incorrer em afronta direta aos princípios norteadores da Lei de Licitações e Contratos, conforme restará demonstrado.

As citadas exigências se mostram absolutamente excessivas.

A comprovação de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos, com o objeto da licitação,

deve ser verificada por meio de registro junto ao conselho de classe profissional e não junto a Associação Privativa.

Ademais, a restrição para profissional de engenharia fere de morte o princípio a competitividade restringindo os profissionais de arquitetura que são legalmente autorizados a realizarem o serviço.

Ocorre que **tais condições não devem extrapolar os limites legais, tampouco os princípios basilares da razoabilidade e proporcionalidade, sob pena de limitar a possibilidade de participação de um número maior de licitantes, frustrando a competitividade que DEVE ser alcançada nos certames.**

É fato que as exigências do Edital não se apresenta compatível com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade que devem orientar os atos da Administração Pública, ao passo que representam restrições excessivas capazes de reduzir e restringir o universo de participantes do certame e ainda violar a isonomia entre potenciais licitantes, consequentemente, acarretando relevante redução da capacidade de obtenção da proposta mais vantajosa tanto para a própria Administração quanto para o interesse público.

Logo, no presente caso, com vistas a expurgar as ilegalidades e retificar as incongruências verificadas no edital, **FICAM IMPUGNADOS O ITEM 11.5, em principal o subitem 11.5.2.1. DO EDITAL** que trata da **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**, pois, consoante adiante aduzido, não contam com o respaldo na legislação, doutrina e jurisprudência pertinente à matéria em questão, além de, em tese, pode significar direcionamento da licitação.

### III. DA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DA AMPLA PARTICIPAÇÃO

Um dos princípios basilares das licitações públicas é garantir a ampla participação e o maior número de empresas capazes de participar e propor o melhor e menor preço, em benefício da própria administração pública e do interesse público. Contrapondo-se ao fundamento basilar das licitações o Edital.

A falta de justificativa técnica/legal compatível para as exigências de qualificação técnica dos itens 11.5. e subitens demonstra a ilegalidade e a arbitrariedade das exigências impostas no Edital ao arreio da Legislações vigente.

Em Licitações como a de que se cuida, é imprescindível que as exigências para fins de qualificação técnica estejam em plena regularidade e observância com os dispositivos legais.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União é taxativa a respeito da violação aos princípios da isonomia, da moralidade, da probidade administrativa, e da restrição à ampla competitividade, determinando a suspensão de contratos e licitações que violem esses princípios basilares.

Nesse sentido, é obrigatório à Administração que justifique o motivo pelo qual requereu exigências demasiadamente restritivas e alheias ao objeto do certame, ou seja totalmente desconexos e que deveriam ser excluídas do presente procedimento de contratação.

Salutar destacar que da forma como estão elaborados os documentos técnicos (Termo de Referência e Edital), estes restringem sobremaneira a competitividade e a participação de empresas na apresentação de propostas, violando os

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

princípios da isonomia, igualdade, moralidade e imparcialidade, razão pela qual se impõe a Suspensão do Pregão Presencial até que seja sanado o vício apresentado.

Assim é obrigação da administração pública não somente buscar a proposta mais vantajosa, mas também demonstrar que concedeu à todos os concorrentes aptos a mesma oportunidade.

Cabe salientar que apesar da característica de essencialidade da isonomia, ela não pode ser exacerbada, mitigando busca da proposta mais vantajosa, assim não é cabível que um defeito irrelevante ou perfeitamente sanável exclua uma possível melhor proposta, mesmo por que essa exclusão gera além da ofensa ao princípio da "vantajosidade", uma ofensa ao próprio princípio da isonomia quando se retira da concorrência um candidato perfeitamente apto.

Os itens em discussão violam o princípio da igualdade porque restringe a participação de várias empresas que cumprem a legislação em vigor, favorecendo por sua vez poucas empresas ou, quiçá, apenas uma empresa que atue no local, maculando o processo licitatório. As exigências frustram o caráter competitivo da licitação, que visa sempre a participação do maior número de empresas, para garantir a melhor proposta de preço. Todas as empresas são obrigadas a cumprir o que é exigido por lei, como é o caso da ora denunciante, logo, a exigência aniquila por completo o princípio da igualdade.

#### **IV - DO PEDIDO**

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte  
CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.  
**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329  
**E-mail:** [avaliacaocasa35@gmail.com](mailto:avaliacaocasa35@gmail.com)

Diante todo o exposto, requer se digne Vossa Senhoria a acolher o presente pedido de **IMPUGNAÇÃO** para **JULGÁ-LO TOTALMENTE PROCEDENTE**, para o efeito de:

- 1)** Suspender o Pregão Eletrônico nº 003/2024 marcado para o dia 24/07/2024, com como medida da mais lídima justiça;
- 2)** Proceder a adequação do instrumento convocatório para que sejam excluídos do objeto do Edital a contratação as exigências comprovadamente ilegais e exorbitantes constantes nos itens **11.5**, de forma a ampliar a participação de licitantes;
- 3)** Dar ciência aos demais licitantes do resultado da impugnação;

De Cuiabá/MT para Belo Horizonte/MG, 19 de julho de 2024.

**ROBELIA DA SILVA MENEZES**

**OAB/MT 23.212**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**CASA 35**

**GEISSANY**

**GIULIA**

**MARTINS**

**SILVA**

**GEISSANY GIULIA MARTINS SILVA**

**OAB/MT 14.638**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**CASA 35**

Assinado de forma  
digital por GEISSANY  
GIULIA MARTINS  
SILVA  
Dados: 2024.07.19  
15:08:12 -04'00'  
GEISSANY GIULIA MARTINS SILVA

**Endereço:** Rua Barão de Melgaço, nº 3988, Ed. Leblon, Sala 301, Centro-Norte

CEP: 78005-300, Cuiabá – MT.

**Contatos:** (65) 9 9948-3027 e (65) 9 8402-8329

**E-mail:** avaliacaocasa35@gmail.com



## PROCURAÇÃO

**CASA35 SERVICOS DE ARQUITETURA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com nome de fantasia registrado como **CASA 35**, inscrita no CNPJ nº 51.997.318/0001-20, com endereço à Rua Barão de Melgaço, 3988, Condomínio Leblon, apto 301, Centro, Cuiabá/MT - CEP 78.005-300, por seu representante **SMYRNA REGINE AKEMY YAMASHITA FRANCISCO PRIMO BRITO MEIRA**, brasileira, arquiteta, com documento de identidade nº 232808, inscrito no CPF nº 985.920.841-72, residente e domiciliada na Rua Presidente Marques, Centro, Cuiabá/MT – CEP 78.045-008 , nomeia e constitui suas procuradoras as advogadas **ROBÉLIA DA SILVA MENEZES** brasileira, inscrita na OAB/MT sob o nº 23.212 e **GEISSANY GIULIA MARTINS SILVA**, brasileira, inscrita na OAB sob o nº n.º 14.638 , com endereço profissional à Av. São Sebastião, 2.957 Bairro Quilombo, CEP 78.045 305, em Cuiabá MT, fone 065 3623 0713, telefone móvel 65 99973 2622 e endereços eletrônicos menezes.robelia@gmail.com e geissanysilvaadv@gmail.com a quem confere poderes para representar a empresa perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, para tratar de seus negócios, podendo para isso adquirir editais, efetivar a empresa no cadastro de fornecedores, protocolar propostas, ofertar lances, acompanhar aberturas de julgamento de licitações públicas, assinar atas, vistas documentos, firmar requerimentos, contratos, termos aditivos, concordar com cláusulas, assumir compromissos e obrigações, praticar enfim todos os atos necessários ao fiel e cabal desempenho do presente mandato , bem como substabelecer com ou sem reserva de poderes.

Cuiabá/MT, 30 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** SMYRNA REGINE AKEMY YAMASHITA FRANCISCO  
Data: 30/04/2024 11:03:47-0300  
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

---

**CASA35 SERVICOS DE ARQUITETURA LTDA**  
CNPJ nº 51.997.318/0001-20

