



À
COMISSÃO PERMANENTE DE CONTRATAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAPORA

OBJETO: IMPUGNAÇÃO E PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

REFERÊNCIA: PROCEDIMENTO AUXILIAR DE LICITAÇÃO Nº 134/2023
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2023

IMPUGNANTE: GONÇALVES GUIMARÃES LTDA.
CNPJ nº 75.130.202/0001-87
Rua Min. Jorge Vargas, nº 159
Bairro Santo Antônio – Pirapora - MG

O impugnante acima qualificado, na condição de cidadão e interessado no certame supra, apresenta sua **IMPUGNAÇÃO E PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS**, com fundamento imediato no art. 164, da Lei nº 14.133/2021, em face dos certos termos e condições trazidos pelo Edital respectivo.

O faz tempestivamente, face ao prazo legal de **3 (três) dias úteis** antes da data de abertura do certame, cuja sessão pública fora designada para **27/02/2024 às 13h**.

Segue adiante as cláusulas objeto da presente impugnação e/ou pedido de esclarecimentos, com seus respectivos fundamentos:

CLÁUSULA 4.3, 4.4 e 4.6

A cláusula 4.4 deixa dúvida diante da aparente contradição se de fato a **data limite para entrega dos Documentos de Habilitação e Proposta de Preço** será no dia anterior à sessão (**26/02 às 17h**) ou se será no dia e horário da própria sessão (**27/02 às 13h**).



CLÁUSULA 4.8

A Administração impõe que a simples apresentação da proposta de preço, acarreta aceitação total das condições previstas no edital. Ocorre que parte-se da premissa que o Edital obedece ao princípio da legalidade. Em havendo **exigências ilegais, e, portanto, inexigíveis**, não podem prosperar diante de eventual descumprimento.

Desta feita, a presente impugnação cumpre o propósito exatamente de destacar **exigências consideradas ilegalidade**, de forma a ressaltar que **seu descumprimento não gere consequência** ao proponente, e, por outro lado, **ressaltar que, caso a Administração permaneça indiferente diante ilegalidade ora apontadas, a superveniência de eventual apresentação de Proposta deve ser recebida sem qualquer renúncia aos termos da presente impugnação**, ou seja, “aceitação total” das condições que não sejam “ilegais”.

CLÁUSULA 5.1.2, item “a”

A cláusula trata de **certidão “atualizada”** da matrícula do imóvel. Assim como, em diversas outras passagens exige-se outras certidões. Mas, o Edital não esclarece o que seria considerado atual. Pergunta-se: **haveria algum prazo específico de emissão para considerar a certidão como sendo atualizada ?**

CLÁUSULA 5.1.2, item “c”

Exige-se comprovante de quitação de contas de água e luz do imóvel. Referida exigência não é válida. Isso porque, consumo de água de luz são pessoais, dissociadas do imóvel. Eventual locatário não seria responsabilizado por débito anterior, nem sofreria qualquer consequência do inadimplemento.

Por outro lado, por força do próprio contrato de locação, o locatário teria acesso aos mesmos serviços, em nome próprio, sem qualquer vínculo com débitos anteriores.



Diferentemente das obrigações reais (*propter rem*), pagamentos de consumo de água e luz são pessoais (*propter personam*), conforme amplamente consolidado na jurisprudência pátria.

CLÁUSULA 5.3 e 6.7

O texto das cláusulas supra mostra-se um tanto quanto vago, confuso e incompreensível. É preciso compreender sua real aplicação e alcance, a fim de não gerar prejuízos aos interessados ou insegurança na sua aplicação.

CLÁUSULA 7.5

A possibilidade de “questionamentos” via contato telefônico, fragiliza a segurança e transparência do procedimento, notadamente por permitir arbitrariedade, desencontro de informações, violação da garantia de contraditório e ampla defesa, dentre outros princípios caros ao processo.

CLÁUSULA 8.4, inciso VI

A exigência de **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB** ou **Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB**, mostra-se descabida, tanto quanto ilegal, inadequada e inaplicável ao procedimento e contrato de locação em questão.

Basta considerar que o Laudo de Vistoria ou a Licença, os quais previstos no Decreto Estadual/MG nº 47.998/2020, estão relacionados ao tipo de utilização que efetivamente se dê ao imóvel.

Dito de outra maneira, não são pertinentes à estrutura do imóvel isoladamente considerada, mas, à sua destinação concreta e específica.



Assim, seria impossível a pré-existência de projeto de incêndio, o qual é condição para obtenção do Laudo ou Licença, se o mesmo é determinado a partir da atividade de uso coletivo à qual for destinado o imóvel.

Parece óbvio que, se a licitação pretende encontrar um imóvel para locação, que atenda aos interesses e serviços próprios da Secretaria de Educação, não seria um mero pretendente de contrato, ou proponente em procedimento licitatório, que já tenha um projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. E o pior, para uma atividade que não será sua, mas sim do locatário.

Por outro lado, o locador não tem domínio, fiscalização ou controle sobre as atividades e a dinâmica que envolverá a utilização do imóvel locado, e suas alterações posteriores, por conveniência e interesse do locatário, e que afetam o projeto de incêndio.

Se o contrato de locação ainda não existe, nem se sabe quem será o vencedor da licitação, como poderia o proponente licitante, já ter projeto de incêndio aprovado em relação às atividades da Secretaria de Educação ???

Em resumo, o projeto de incêndio que viabiliza a existência de Laudo ou Licença do Corpo de Bombeiro é pertinente à atividade desenvolvida no imóvel, e não à mera propriedade do mesmo, ou à mera existência da edificação, sem uso coletivo.

Trata-se, pois, de responsabilidade e ônus inequívoco do locatário, no interesse e em conformidade com a atividade que pretende desenvolver.

Tanto é verdade que, o processo de licenciamento do Corpo de Bombeiro prevê sua abertura pelo proprietário, ou pelo “responsável pelo uso”. É o caso de atividade de uso coletivo desenvolvidas pelos locatários (art. 7º, § 2º; art. 10; art. 14, III; Art. 15, § 8º; art. 16; art. 18; art. 20; e todo “CAPÍTULO IX”; todos do Decreto Estadual/MG nº 47.998/2020). Nem se diga, que a Tabela de Classificação das Edificações (Anexo do Decreto supra) é totalmente voltada aos detalhes do uso e atividade em si, não da estrutura isoladamente considerada.



Essa ilegalidade de exigência atrai outros inconvenientes que até inviabilizam o procedimento licitatório. Isso porque, sabidamente nenhuma estimativa custo ou pesquisa de preços de mercado que balizam a contratação, levaram em consideração esse elevadíssimo custo adicional que se pretende impor ao locador, o que torna inexequível eventual proposta ou esvazia qualquer possibilidade de haver interessados em contratar.

CLÁUSULA 8.11

Fala-se da obrigatoriedade de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel. No entanto, é omissa a cláusula em dizer quem arcará com esse custo e ônus. É preciso segurança jurídica quantos aos custos envolvidos, para correta formação da proposta.

É preciso suprir essa omissão, dizendo claramente de quem será essa responsabilidade. Certamente, caso seja do LOCADOR, impactará substancialmente no valor da proposta, pelo que já se pode prever que essa condicionante não foi prevista na estimativa de preço da contratação.

CLÁUSULA 8.13

Dentre despesas de taxas relacionadas ao imóvel, exige-se seguro do prédio e seus “equipamentos” contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais. Essa despesa onera demasiadamente o contrato, impactando profundamente o valor da proposta, o que certamente foi ignorado na formação da estimativa de custo, que precisa ser revista, sob pena de inviabilizar a participação.

Por outro lado, não menos importante, é preciso esclarecer o conceito de “equipamentos”, se foi utilizado enquanto conceito técnico da engenharia, restrito à questão predial/estrutural, ou se englobaria equipamentos (ex. eletrônicos, elétricos, etc.) de utilização da locatária, o que seria exigência absurda e flagrantemente inexequível.



De todo modo, não deve prevalecer uma cláusula de interpretação dúbia, capaz de comprometer todo o certamente, inviabilizando-o ou criando situações de tamanha insegurança jurídica na contratação.

CLÁUSULA 1.3 DO TERMO DE REFERÊNCIA

O prazo de contratação de 12 (doze) meses, mostra-se muito aquém do que se espera diante das características e investimentos envolvidos, exigíveis para deixar o imóvel adequado a atender a todas exigências do Edital.

Certamente, o tempo de retorno dos investimentos e custos envolvidos na contratação, sem nenhuma expectativa concreta de prorrogação contratual, resta por onerar muito o valor das propostas, afastando da estimativa inicial.

Pelo mesma lógica, a própria Administração, que terá suas despesas com adaptativas ao serviço, precisa de um tempo maior de contrato, para tornar viável esse custo. Do contrário, seria lesivo ao interesse público. Aliás, impõe-se a economicidade dos próprios custos de uma nova licitação num espaço temporal tão curto.

CLÁUSULA 1.4.1.5

A exigência de escritura pública não deve prevalecer. Não é documento exigível, nem guarda relação alguma com o objeto da licitação. Não é documento do imóvel, na media em que a certidão da matrícula, com o imóvel devidamente registrado em nome do proprietário supre essa exigência.

CLÁUSULA 1.4.1.6

A cláusula é omissa ao não detalhar ou trazer algum parâmetro para a cobertura da Apólice do seguro contra incêndio que será exigida. Se será restrito à estrutura predial



ou não, conforme já impugnado diante da CLÁUSULA 8.13. Compromete a própria cotação e prejudica a formação da proposta.

DIANTE DO EXPOSTO, apresenta-se a presente impugnação e pedido de esclarecimentos, para os fins de direito, pugnano pelas devidas alterações corretivas no edital, sem prejuízo dos esclarecimentos necessários.

Nesses termos, pelo deferimento.

Pirapora/MG, 21 de fevereiro de 2024.

GONÇALVES GUIMARÃES LTDA.
P/p CÉLIO XAVIER DA SILVA
OAB/MG 103.992