

**IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**

**Ilustríssimo(a) Senhor(a), Presidente da Comissão de Permanente de Licitação**

**EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO N. 2/2020****PROCESSO N.º 8519786-28.2019.8.06.0000**

DE LACERDA CONSTRUCAO CIVIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.158.436/0001-08, com sede na Rua Pioneiro Lívio Olivo nº139, CEP: 87083-100, Cidade: Maringá-PR, fone: (44) 991677741, por seu representante legal (procurador) infra assinado, vem, com fulcro no § 2º, do art. 41, da Lei nº 8666/93, em tempo hábil, à presença de Vossa Senhoria a fim de

**IMPUGNAR**

Os termos do Edital em referência, que adiante especifica, o que faz na conformidade seguinte:

**I – DOS FATOS**

O subscrevente tendo interesse em participar do chamamento público supramencionada, adquiriu o respectivo edital, no endereço eletrônico oficial [www.tjce.jus.br](http://www.tjce.jus.br).

Ao verificar as condições para participação no edital em tela, deparou-se a mesma com a exigência formulada no item **nº 7.18** que vem assim redacionadas:

**7.18 Usar Técnicas de Avaliação de Bens do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (IBAPE) e pelas normas dos IBAPES estaduais, quando for o caso, com análise pelo Princípio do Conservadorismo da Contabilidade, e seguirão, na íntegra, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – NBR 14-653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), NBR 14-653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos) e NBR 14-653-3 (Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais) da ABNT – em Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão.**

Sucedo que, tal exigência é **absolutamente ilegal e desnecessária**, pois afronta às normas que regem o procedimento licitatório, como à frente será demonstrado.



## II – DA ILEGALIDADE

De acordo com o § 1º, inciso I, do art. 3, da Lei nº 8666/93, **é vedado aos agentes públicos:**

**I - admitir, prever, incluir ou tolerar, nos atos de convocação, cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo e estabeleçam preferências ou distinções em razão da naturalidade, da sede ou domicílio dos licitantes ou de qualquer outra circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto do contrato;**

Ora, na medida que o item do referido edital está a exigir que:

**Seja atingido SEMPRE o grau máximo de precisão e fundamentação na avaliação imobiliária fere a norma que rege as avaliações imobiliárias realizadas em território nacional, de maneira a impossibilitar em boa parte dos casos a feitura do laudo. Isso ocorre porque em localidades onde não se encontram anúncios ou ofertas de locação ou venda (conforme objetivo do laudo) em quantidade o suficiente para a realização do laudo em grau III (cidades pequenas, geralmente) simplesmente impede que o avaliador faça seu trabalho já que a quantidade mínima de dados pesquisados no mercado para que se atinja o grau III de fundamentação é de 18 amostras (Conforme o item nº 9.2.1 da NBR 14653-2 –tabela 1) pois a variáveis mínimas a serem usadas são: preço/m<sup>2</sup>, localização e área (Normalmente se usam 4 variáveis sendo necessário 24 amostras!). Dessa forma, por não poder reduzir o grau de fundamentação da avaliação, com as devidas justificativas, ficará o avaliador e empresa, sempre sujeito ao não recebimento pelo serviço, multas e sanções por parte do órgão público, de forma totalmente arbitrária e indevida, tornando o contrato absolutamente Leonino, com cláusulas em absoluto desfavor do licitante.**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes

Ademais, cabe ressaltar o total desacordo com as considerações que a norma NBR 14653-2 traz, pois a boa norma já prevê claramente a situação onde não existem dados o suficiente para a feitura do laudo de avaliação em grau máximo, permitindo que o avaliador realize ainda um excelente trabalho enquadrando seu laudo em graus inferiores, como segue nos itens 9.1.1 e 9.1.2 da mesma.

#### **9.1 Generalidades**

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

9.1.2 No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Exigir o grau máximo de precisão é tecnicamente ainda mais absurdo pois é parâmetro que depende totalmente de fatores estatísticos que são o resultado do trabalho, pouco estando em poder do avaliador a sua manipulação, como bem descrito no item 9.1.1, ultima frase. Tal exigência é VEDADA pela norma pois ela é clara ao descrever que “ tal exigência é vedada de fixação”

**Ao ignorar este trecho da norma o órgão público esta utilizando parcialmente um documento que deve ser acatado em sua totalidade, como se pudesse legislar.**

**É importante ressaltar ainda o quanto os órgãos públicos e outras pessoas jurídicas devem obediência as normas da ABNT (EM SUA TOTALIDADE, NÃO PARCIALMENTE):**

A ABNT é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992, com competência para baixar normas técnicas de modo a orientar a execução de produtos e serviços, com o precípua objetivo de garantir a qualidade e segurança do consumidor.

Observe-se, portanto, que as norma da ABNT possuem a característica de “regulação pública da auto-regulação privada”: a exigência de uma regulação pública (com enquadramento e vigilância do Estado) sobre a auto-regulação e ação privada.

**Nesse contexto, fácil é concluir que as normas da ABNT são de cumprimento obrigatório pelos particulares e pela Administração Pública (que a elas não só devem obediência, mas também tem o dever de fiscalizar o seu cumprimento).**

**Isso tanto é verdade que a Lei no 4.150/62, que Instituiu o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta, concedida,**

autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas estabelece, in verbis, em seu art. 1o:

“Art. 1o Nos serviços públicos concedidos pelo Governo Federal, assim como nos de natureza estadual e municipal por êle subvencionados ou executados em regime de convênio, nas obras e serviços executados, dirigidos ou fiscalizados por quaisquer repartições federais ou órgãos paraestatais, em todas as compras de materiais por eles feitas, bem como nos respectivos editais de concorrência, contratos ajustes e pedidos de preços será obrigatória a exigência e aplicação dos requisitos mínimos de qualidade, utilidade, resistência e segurança usualmente chamados “normas técnicas” e elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, nesta lei mencionada pela sua sigla “ABNT” (grifos nossos).

**É OBVIO QUE qualquer modificação no texto da norma técnica cabível ao caso implica em ato comparável a legislar, portanto cabível somente ao poder legislativo. Dessa forma a norma que rege a questão deve ser aplicada na íntegra, com todas as suas vedações, exigências e considerações.**

Como exemplo de caso perfeitamente similar e recente (2019) segue o exemplo do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**, que trouxe no texto de seu edital (realização de laudos de avaliação) solução perfeitamente viável e legal para o caso, pois solicita do avaliador esforço para feitura dos laudos com grau máximo mas permite que seja realizado laudo com grau inferior, com a devida justificativa (falta de dados eventual). Como segue abaixo (EDITAL Nº 142/2019):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Avenida do Contorno, Nº 629 - Bairro Floresta - CEP 30110-911 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
2 andar

### ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

#### ANEXO 01

#### ETS - ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DOS SERVIÇOS

#### 2.2.2 DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Para a prestação dos serviços a Contratada deverá observar os seguintes requisitos:

- A. Realizar os serviços, nos prazos estabelecidos no item 5 do Termo de Referência, para a entrega dos laudos de avaliação.
- B. Os métodos desejados são: comparativo de dados de mercado com a utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores, conforme solicitação do TJMG, devendo o(s) responsável(eis) técnico(s) empenhar-se em atingir o grau de fundamentação III. **Na impossibilidade de se obter o grau de fundamentação III, o o(s) responsável(eis) técnico(s) deverá justificar no laudo de avaliação os motivos pelos quais a fundamentação III não foi atingida;**

**Tal ajuste permite o bom andamento dos trabalhos em todas as condições e demonstra ainda a solicitação clara ao avaliador por um bom trabalho, porém sem ferir qualquer norma legal que pode ser facilmente questionada judicialmente a posteriori.**

Dada a meridiana clareza com que se apresenta a ilegalidade do item apontado, pelo mero cotejo com a letra fria da lei, despiciendo é arrostar cometimentos doutrinários ou o posicionamento de nossos Pretórios.

### III – DOS PEDIDOS

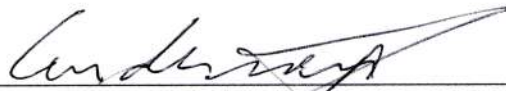
Em face do exposto, requer-se seja a presente **IMPUGNAÇÃO avaliada no prazo legal do art. 41 da lei 8666/93 e julgada procedente, com efeito para:**

- **Declarar-se nulos os itens atacados**, retirando as exigências de atingimento de grau de fundamentação e precisão elevados para a realização dos trabalhos;
- **Determinar-se a republicação do Edital, escoimado dos vícios apontados**, reabrindo-se se necessário o prazo inicialmente previsto, conforme § 4º, do art. 21, da Lei nº 8666/93. Sob penas da lei e sujeito a fiscalização dos órgãos responsáveis.

Sem mais, pede deferimento.

D.L.C.C

Maringá, 01/ 01 / 2020,



**ANDERSON LACERDA RODRIGUES**  
RESPONSÁVEL LEGAL DA EMPRESA /RESPONSÁVEL TÉCNICO.  
CPF:00549826939 / RG:84392286 - IIPR  
ENG. CIVIL, CREA-PR Nº 131425/D

