

Pregão Eletrônico 01/2022

Impugnação 01

Mensagem do licitante:

"...

I- DOS SERVIÇOS PRESTADOS NA SOLUÇÃO

O edital menciona no item 5 do Termo de Referência as atividades requisitadas do Licitante vencedor quando da concretização do contrato junto à Finep, sendo reforçado por meio do Contrato a ser adjudicado pelo licitante Vencedor.

*Considerando que o edital não é claro quanto aos eventuais serviços acessórios que possam compor a atuação do Licitante, serve a presente para esclarecer as obrigações do Licitante, dispostas no item 5 e seguintes do Termo de Referência, bem como na cláusula sexta do " Contrato entre a Financiadora de Estudos e Projetos-Finep e o Licitante Vencedor", no anexo IV do edital, a fim de confirmar que **NÃO** estão inclusas nas obrigações dos licitantes as seguintes atividades:*

- 1) *Campanhas de marketing idealizadas ou criadas pela Finep;*
 - (i) *A Finep poderá realizar investimentos em marketing, a seu critério, para divulgar institucionalmente no seu respectivo portal;*
- 2) *Gestão patrimonial;*
- 3) *Regularização documental dos imóveis;*
- 4) *Pagamento de tributos;*
- 5) *Manutenção, limpeza ou outros;*
- 6) *Vistorias ou avaliação dos imóveis;*
- 7) *Contratação de prestação de serviços de terceiros (chaveiros, limpeza, entre outros).*

II- DA VENDA DOS IMÓVEIS ATRAVÉS DE LEILÕES

Conforme disposição constante no objeto do edital em comento, a disponibilização da plataforma web pelo licitante interessado deve comportar todas as etapas para a vendas dos imóveis da Finep, com imobiliárias, corretores integrados e leiloeiros.

Quando das disposições referentes às obrigações de venda do Licitante na modalidade de Leilões Públicos, a Finep aduz como necessárias à Plataforma do licitante as seguintes atribuições (itens 5.17.7 "Processos de Venda", alínea "A" e 5.17.8, "Especificações da Plataforma", alínea "H", páginas 24 e 27, respectivamente):

5.17.7. Processos de Venda

A. Por meio de leilões:

- i. Acompanhamento dos editais e demais procedimentos obrigatórios (Lei 9.514);**
- ii. Interface com a Finep, via plataforma, para cumprimento dos ritos legais;**
- iii. Secretaria dos leilões (monitoramento dos procedimentos pelos leiloeiros habilitados);**
- iv. Centralização do recebimento dos lances na Plataforma.**

5.17.8. Especificações da Plataforma

(...)

H. Módulo de Leilões

- i. Plataforma unificada para gestão de todos os lances recebidos, em tempo real, integrada com todos os canais de venda;**
- ii. Desenvolvimento de aplicativos para sites dos leiloeiros com cronômetro lance em tempo real, e botão para oferta de lances unificados com a plataforma;**
- iii. Histórico dos lances recebidos e arrematações.**

Em análise aos supracitados dispositivos do edital, é possível notar que a obrigação da Plataforma requerida no certame público, vai muito além do gerenciamento extrapolando o que efetivamente venha a ser requerido no objeto do pregão.

Como fundamentação da presente impugnação, argui o Licitante que a atuação do leiloeiro é restrita, coordenada pelo Decreto nº 21.98/1932, fiscalizada e autorizada pela Junta Comercial do Estado de atuação.

São, assim, nos termos dos artigos 11 e 19 do Decreto nº 21.98/1932, atribuições privativas dos Leiloeiros:

*Art. 11. O leiloeiro exercerá pessoalmente suas funções, **não podendo delegá-las**, senão por moléstia ou impedimento ocasional em seu preposto- Grifo nosso.*

*Art. 19. Compete aos leiloeiros, pessoal e **privativamente**,*

a venda em hasta pública ou públicopregão, dentro de suas próprias casas ou fora delas, inclusive por meio da rede mundial de computadores, de tudo que, por autorização de seus donos por alvará judicial, forem encarregados, tais como imóveis, móveis, mercadorias, utensílios, semoventes e demais efeitos, e a de bens móveis e imóveis pertencentes às massas falidas, liquidações judiciais, penhores de qualquer natureza, inclusive de jóias e warrants de armazéns gerais, e o mais que a lei mande, com fé de oficiais públicos.

(Redação dada pela Lei nº 13.138, de 2015)-Grifonosso.

Portanto, considerando que a venda de imóveis mediante Leilão Público é atividade privativa a ser exercida pelo leiloeiro, sem comportar qualquer delegação a terceiros, os procedimentos para que a venda destes imóveis se concretizem também devem comportar o mesmo raciocínio, não podendo o Licitante comprometer-se a: (i) centralizar o recebimento dos lances na Plataforma; (ii) deter uma Plataforma unificada para gestão de todos os lances recebidos, em tempo real, integrada com todos os canais de vendas; (iii) desenvolver aplicativos para sites dos leiloeiros com cronômetro lance em tempo real, e botão para oferta de lances unificados com a plataforma e (iv) obter histórico dos lances recebidos e arrematações, sob pena de incorrer em ilegalidade diante da usurpação de função de terceiro habilitado.

Por fim, sendo certo que não é exigido do Licitante qualificações próprias de Leiloeiros, tampouco a inscrição como tal na Junta Comercial, requer sejam excluídos os itens 5.17.7, alínea "A", subitem "iv" (Centralização do recebimento dos lances na Plataforma); 5.17.8, alínea "H", subitens "i", "ii" e "iii" (i. Plataforma unificada para gestão de todos os lances recebidos, em tempo real, integrada com todos os canais de venda; ii. Desenvolvimento de aplicativos para sites dos leiloeiros com cronômetro, lance em tempo real, e botão para oferta de lances unificados com a plataforma e iii. Histórico dos lances recebidos e arrematações), por ser esta medida que se adequa ao caso vertente.

III- DOS VERSIONAMENTOS

O Termo de Referência do edital faz menção sobre os versionamentos da Plataforma, indicando a necessidade de suportar a migração da plataforma para outras linguagens e/ou arquiteturas, caso necessário.

Tendo em vista que a obtenção de competitividade é um dos princípios que regem os certames públicos, visando o melhor aproveitamento para a administração pública, deve ser assegurada, também, no presente pregão eletrônico, a maior competitividade possível.

Ocorre que a alínea "I", do item 5.17.8, subitem "iv", reduz, drasticamente, a competitividade dos

licitantes, uma vez que limita a condições futuras e incertas que não são possíveis de, efetivamente, serem apuradas pelos Licitantes.

Ressalta-se que não é possível mensurar, sem eventos concretos, qualquer modificação da plataforma, sem que isso implique em custos muito além do objeto contratado, uma vez que não há base para se apurar os ônus que seriam suportados.

Entendo-se pela literalidade do termo " linguagem" mencionada no item impugnado, reforça-se que é o objeto do certame, apenas, a prestação nacional dos serviços, não englobando qualquer forma de venda para além deste parâmetro. Entendendo-se que qualquer idioma que não o Português, são vedadas segundo disposições contidas nos itens 13.7 do edital e item 5.17.8, alínea "J", subitem "i". Não comportando, portanto, qualquer atualização de versionamento para atualizações em outros idiomas.

Solicita-se pelo o todo exposto que seja excluída do presente edital a alínea "I", do item 5.17.8, subitem "iv", a fim de viabilizar maior competitividade ao certame e não violação ao equilíbrio econômico-financeiro do futuro contrato de prestação de serviços firmado junto ao Licitante vencedor.

IV- DA REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS

Ao estipular a remuneração devida ao Licitante Vencedor, a Finep informa no item 15.1 do Termo de Referência que o pagamento será devido a partir da assinatura do contrato de compra e venda e transferência de titularidade do imóvel, consoante a redação que segue :

15.1 A título de remuneração, a contratada receberá o valor referente ao percentual, sobre o valor da venda do imóvel, conforme proposta apresentada. Isso se dará com a assinatura do contrato de compra e venda e transferência de titularidade do imóvel. Esta será a única remuneração recebida pela contratada, não cabendo qualquer exigência de pagamento ou ressarcimento junto à Finep ou a terceiros pelos serviços executados.

Sendo certo que com a assinatura da Promessa de Compra e Venda a aproximação entre as partes já se aperfeiçoou, nos termos do artigo 725 do Código Civil e que os serviços de gestão da venda ou serviços financeiros e documentais já estão sendo prestados desde o início do processo de venda, serve a presente para solicitar a retificação do item 15.1 do Termo de Referência, a fim de que seja confirmada a Assinatura da Promessa de Compra e Venda

como momento de cobrança da remuneração, conforme o regramento legal e o reconhecimento a prestação de serviços já prestada neste momento, podendo ser substituída pela redação que se sugere:

15.1 A título contábil e fiscal, a Contratada poderá fracionar o faturamento dos valores cobrados do Comprador, tendo em vista que são prestados dois serviços distintos no escopo da Solução, a saber, intermediação de venda e prestação de serviços de assessoria imobiliária para escrituração e registro;

15.1.1 O valor referente à intermediação de venda, considerando que o resultado útil da transação já ocorreu, será faturado no momento da aprovação da venda pela Finep;

15.1.2 O valor referente a assessoria, poderá ser faturado no momento do Registro da transação no RGI, a critério da Contratada.

15.1.3 A critério da Contratada, os valores referentes aos honorários pagos pelo Comprador, poderão ser cobrados a qualquer momento, como forma de caução para garantir que as Propostas sejam de fato elegíveis e, caso a venda seja desfeita por decisão da Finep ou por pendências envolvendo o imóvel, tais valores sejam devolvidos integralmente aos Compradores.

Outro ponto importante que merece esclarecimento diante da evidente contradição contida no edital, refere-se ao repasse da porcentagem da remuneração ao Licitante vencedor. O edital dispõe que:

15.2. A contratada deverá comprovar a finalização da compra com a remessa de cópia do contrato, no qual conste os valores envolvidos, e a obrigação do comprador fazer o crédito do valor diretamente na conta corrente da Finep, ressalvado o percentual da contratada, conforme proposta apresentada.

Todavia, em completa contradição, o instrumento vinculativo do Contrato de Prestação de Serviços, contido no anexo IV do edital, menciona na cláusula 3.2 que o repasse da remuneração ao Licitante vencedor será realizada pelo próprio Comprador:

3.2. O pagamento da comissão de intermediação será feito diretamente pelo comprador do imóvel à Contratada.

Diante da contradição mencionada, bem como sendo o Contrato de Prestação de Serviços do anexo IV o instrumento vinculativo entre o Licitante vencedor e a Finep, solicita-se a retificação do item 15.2 do edital, objetivando fazer constar a redação:

15.2 O pagamento da remuneração de que dispõe este Edital e indicada na planilha de preços apresentada pelo Licitante vencedor, será feito diretamente pelo Comprador do imóvel à Contratada, sem que nenhum repasse constitua obrigação da Finep, respeitando-se o momento do pagamento indicado nas cláusulas acima.

V- DA SUBCONTRATAÇÃO

Considerando que é vedada a subcontratação realizada pelo Licitante vencedor, nos termos do item 17.6 do edital, mas sem qualquer ressalva quanto aos serviços meio para a obtenção do resultado do objeto contratado, pleiteia a empresa Licitante que seja esclarecida se apenas à atividade fim será privativa de execução pelo Licitante, desconsiderando as prestações meio para o seu alcance.

VI- DA EXCLUSIVIDADE

Ao longo do edital a Finep indica que a venda dos imóveis de seu inventário não será privativa do Licitante vencedor, não havendo exclusividade na sua venda, nos termos dos itens 5.10 e 5.11 do Termo de Referência.

O artigo 727 do Código Civil, expressamente menciona que:

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

Ao contrário do que determina a legislação indicada, não há no edital qualquer ressalva quanto aos imóveis em disponibilidade na plataforma do Licitante vencedor, o que traz incerteza e obscuridade ao certame.

Reforçamos que manter o tema da exclusividade sem qualquer observação aos imóveis em disponibilização na plataforma do Licitante vencedor pode vir a causar prejuízo a terceiros de boa-fé com a venda em duplicidade dos imóveis e enriquecimento ilícito do próprio ente público que, em prejuízo do

Licitante, venderá o imóvel quando há esforços e custos já dispostos pelo prestador.

Objetivando a previsão da ressalva da exclusividade quanto aos imóveis disponíveis na plataforma do Licitante vencedor, requer sejam complementados os itens 5.10 e 5.11 do Termo de Referência, a fim de constar disposição referente a venda dos imóveis realizados como fruto da divulgação/mediação feita pelo Licitante vencedor.

VII- DO SUPORTE

O edital no item 5.17.8, alínea "L", subitem "i" do Termo de Referência faz a indicação sobre o horário de atendimento aos funcionários da Finep que deve ser prestado pelo Licitante vencedor. Considerando que o horário indicado foge a praxe comercial, bem como ao horário efetivamente trabalhado pelo mercado, solicita-se que a redação seja alterada para fazer constar que " Suporte disponível para atendimento aos usuários da Finep no horário de 9h às 18h, de segunda e sexta-feira", por ser esta hipótese que se coaduna com a realidade fática dos licitantes participantes.

VIII- DA INSTRUÇÃO NORMATIVA SLTI/MPOG N. 2, DE 16 DE SETEMBRO DE 2009

O edital prevê no item 5.2.5 a declaração de que " que a proposta foi elaborada de forma independente, nos termos da Instrução Normativa SLTI/MPOG no 2, de 16 de setembro de 2009".

Em que pese, efetivamente o Licitante, ora Impugnante, apresentar a sua proposta de forma independente sem qualquer vínculo preexistente com a Finep, não se mostra correta a obrigatoriedade desta declaração quer seja no corpo da proposta, quer seja em forma de anexo, uma vez que a referida Instrução Normativa foi revogada conforme a IN nº 102, de 2020.

Requer, portanto, que seja excluído o item 5.2.5 do presente edital, uma vez que a referida normativa não mais encontra-se vigente. Subsidiariamente, caso entenda pela necessidade de apresentação de declaração de proposta independente, requer que conste no edital a Instrução Normativa atualmente vigente, bem como com o esclarecimento sobre a forma que esta declaração deve ser prestada, se como anexo ou na própria proposta.

1. DOS PEDIDOS

*Diante das razões expostas, a **RESALE TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ 21.129.873/0001-79, situada na Rua XV de Novembro n. 1504, Bairro Alto na cidade de Piracicaba/SP, vem respeitosamente a esta Douta Comissão de Licitação, requerer que seja dado provimento a presente impugnação, reformulando-se o Edital Licitação, no sentido de corrigir e esclarecer as informações contidas no Edital do Pregão Eletrônico, a fim de viabilizar a correta participação dos Licitantes e a consequente prestação dos serviços.*

*Assim, espera a Impugnante o acolhimento e provimento da presente **IMPUGNAÇÃO**, a fim de que se corrija o procedimento licitatório, na forma da lei, passando o Edital a observar as previsões legais para a categoria, a perfeita definição do objeto, previsão de critérios objetivos, bem como requisitos de habilitação em estrita observância do estabelecido em Lei e na Constituição Federal, tudo consoante acima argumentado.*

Que caso a Comissão não entenda assim, que o processo seja encaminhado à Autoridade Superior para apreciação, como determina o art. 109, § 4º, da Lei nº 8.666/93, devidamente informados pelos motivos de sua recusa.

Será apresentado cópia desta impugnação em instâncias superiores, a fim de que seja mantido o que melhor atenda a necessidade da administração, sem nenhum tipo de direcionamento e privilégio para qualquer licitante.

...”

Resposta:

Em vista da presente impugnação, o edital será republicado.