

# COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

## COHAB – ST

### **PREGÃO ELETRÔNICO, LICITAÇÃO Nº 005/2023. PROCESSO Nº 077/2022** **RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO DE EDITAL.**

**OBJETO:** Contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados para execução de atividades de gestão condominial e patrimonial no Conjunto Habitacional Tancredo Neves III do Programa do Governo Federal – PAC - Contratos: 218.840-60/2007 e 218.841-74/2007.

1. A Companhia de Habitação de Baixada Santista – COHAB/ST, decide, acerca de impugnação ao Edital de Licitação do Pregão Eletrônico, nº 005/2023, processo 077/2022 tendo como objeto a “contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados para execução de atividades de gestão condominial e patrimonial no Conjunto Habitacional Tancredo Neves III do Programa do Governo Federal – PAC - Contratos: 218.840-60/2007 e 218.841-74/2007” nos seguintes termos:

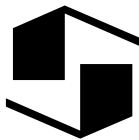
#### 2. DA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA:

2.1. “Importante destacar que, o referido edital é típico da atividade em gestão condominial e patrimonial, atividade explorado pelas empresas administradoras de condomínio dentro da atividade CNAE: 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária. Logo deve ser observado a lei 6.839/80 - Art.1 – Na obrigatoriedade do registro das empresas no CRECI (conselho regional de corretores de imóveis). É notório o vínculo exclusivo da atividade da administração imobiliária, concomitante na vinculação das unidades ao contrato de alienação entre o agente financeiro CAIXA e os beneficiários mutuários. Sugestão de Correção: 13.7.5.1 – Registro das empresas no CRECI (conselho regional de corretores de imóveis), acompanhado de prova de aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características e quantidades com o objeto desta licitação, por meio da apresentação de Atestado(s) / Certidão(ões) / Declaração(ões), fornecido (s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, necessariamente em nome da licitante, no qual se indique a prestação de serviços de gestão condominial, englobando serviços de administração, assessoramento contábil e jurídico, comprovando ter a empresa licitante desempenhado de forma satisfatória, atividade de gestão condominial.

2.2. “Gostaria de saber se é possível visitar o empreendimento, a fim de auxiliar na elaboração da proposta? O conjunto habitacional Tancredo Neves III, é um condomínio? ou mais, são quantas convenções que fazem parte?”

2.3. “Favor informar quantas unidades habitacionais fazem parte do conjunto.”

3. A Impugnação apresentada é improcedente. Adotamos como razões da improcedência da impugnação o parecer jurídico exarado pelo juriconsulto, Dr. Marcos Jordão Teixeira do Amaral Filho, Mestre em Direito do Estado e Doutor em Direito – USP nos seguintes termos, respeitosamente transcritos:



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

“Apresenta-nos a Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST consulta acerca das impugnações apresentadas perante o Edital de Licitação do Pregão Eletrônico nº 005/2023.

O referido certame licitatório tem como objeto a contratação de empresa visando à prestação de serviços técnicos especializados para a execução de atividades de gestão condominial e patrimonial no Conjunto Habitacional Tancredo Neves III do Programa do Governo Federal - PAC Contratos: 218.840-60/2007 e 218.841-74/2007.

As impugnações apresentadas frente ao edital questionaram dois pontos específicos do documento: a desnecessidade de as empresas concorrentes estarem registradas junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI e a possibilidade de visitaçao ao empreendimento para elaboração da proposta.

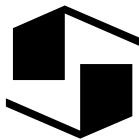
No que tange à primeira impugnação, entendemos ser descabida. A lei nº 6.530/1978 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis define, em seu artigo 3º, as funções que competem ao corretor de imóveis, a saber:

“Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”

Conforme se depreende excerto acima, as funções exercidas pelo corretor são vinculadas única e exclusivamente à comercialização de imóveis, ou seja, em nada se assemelham à administração condominial e patrimonial de um conjunto habitacional. Dessa forma, resta patente que os encargos de um corretor não guardam qualquer pertinência com o objeto da presente contratação.

No caso em tela, a suposta necessidade de a empresa licitante ser cadastrada no CRECI seria uma exigência inócua, além de ser absolutamente inadequada e excessiva – o que é rechaçado pelo Tribunal de Constas do Estado de São Paulo:

**“A regra geral é sempre a mesma, não poderão ser impostas exigências excessivas ou inadequadas. Nesse sentido, pode-se afirmar que fixar requisitos excessivos ou desarrazoados iria de encontro à própria sistemática constitucional acerca da universalidade de participação e licitações, pois o interesse público reclama o maior número possível de concorrentes, configurando ilegalidade a exigência desfilhada da lei básica de regência e com interpretação de cláusulas editalícias impondo condição excessiva para habilitação.”** (TC000553/013/11 – Relator Dimas Eduardo Ramalho – j. 25/04/2017) [grifo nosso]



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

Além disso, caso estivesse prevista no edital, como deseja a firma impugnante, a COHAB-ST estaria impondo um ônus desnecessário às empresas interessadas em participar do certame. Tendo em vista não ter qualquer relação com o objeto licitado, a cláusula imposta às concorrentes seria indubitavelmente desnecessária e, por consequência, poderia ser considerada inválida, conforme leciona o Professor Marçal Justen Filho:

**“A adoção de condições de participação desvinculadas do objeto contratual pode desembocar na invalidade. São inválidas, primeiramente, as condições não necessárias.** Isso se passa naqueles casos de exigências que ultrapassam os requisitos mínimos exigíveis do interessado em formular uma proposta. Caracteriza-se o excesso, provocando a exclusão de pessoas que poderiam executar satisfatoriamente o objeto licitado.

[...]

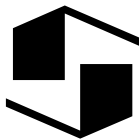
**São inválidas, também, as condições não adequadas, o que se verifica quanto à exigência que não se relacionar com o objeto da licitação.** Nessa hipótese, há exigências impertinentes ou defeituosas, pois a comprovação de seu preenchimento não acerta presunção de que o sujeito estaria habilitado a executar satisfatoriamente o contrato.” (JUSTEN FILHO. Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 15 ed. São Paulo: Dialética, 2012 – p. 461) [grifo nosso]

Com efeito, ao ser estabelecida qualquer exigência restritiva, esta condição deve ser baseada em uma argumentação e necessidade concreta da Administração Pública, de modo que – sem o preenchimento daquela – não haveria a efetiva comprovação do sucesso na execução do objeto licitado. Para isto, evidentemente, a exigência deve guardar alguma compatibilidade com o objeto licitado, o que não se observa na argumentação da impugnação ora analisada.

Novamente, o Professor Marçal Justen Filho nos dá arrimo:

“A administração não está autorizada a fixar exigências fundando-se na simples e pura ‘competência’ para tanto. Sempre que estabelecer exigências restritiva, deverá apresentar fundamento técnico-científico satisfatório. Deve evidenciar motivos técnicos que conduzem à similitude entre o objeto licitado e a exigência constante do edital.” (JUSTEN FILHO. Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 15 ed. São Paulo: Dialética, 2012 – p. 526)

Não apenas isto. A fixação de condições distantes do objeto da concorrência, como no caso em tela, vai contra o ordenamento,



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

assumindo caráter restritivo. Afinal, bloqueia desnecessariamente o acesso de diversas empresas à licitação, comprometendo a universalização de participação em licitações.

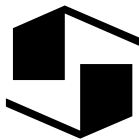
No que tange à frustração do caráter competitivo do certame diante de exigências inoportunas por parte do Poder Público, assim já entendeu o Superior Tribunal de Justiça em situação análoga:

“É certo que não pode a Administração, em nenhuma hipótese, fazer exigências que frustrem o caráter competitivo do certame, mas sim garantir a ampla participação na disputa licitatória, possibilitando o maior número de concorrentes, desde que tenham qualificação técnica e econômica para garantir o cumprimento das obrigações. Destarte, inexistente violação ao princípio da igualdade entre as partes se os requisitos do edital, quanto à capacidade técnica, são compatíveis com objeto da concorrência.” (REsp nº 361.736/SP – Relator Ministro Franciulli Neto – DJ 31/03/2003)

Já no que se refere à segunda impugnação, elucidamos que a realização ou não de visita por parte das empresas participantes da licitação, visando à elaboração de proposta, está no âmbito da discricionariedade da própria Administração Pública e não deve prejudicar ou desencorajar as empresas a participarem do certame. Desse modo, o Poder Público deve levar em consideração a razoabilidade e proporcionalidade para a imposição ou não da obrigatoriedade das visitas técnicas, de acordo com a complexidade do caso concreto, conforme posicionamento do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo:

“Deveras, ainda que fundamentada no inciso III do artigo 30 da Lei Federal n.º 8.666/933 e **inserida no âmbito da discricionariedade do gestor, cominação que tal deve ser sopesada frente à razoabilidade e proporcionalidade de sua requisição,** conforme sinaliza remansosa jurisprudência da Casa. O caso concreto, inspeção obrigatória em todas as 92 (noventa e duas) unidades escolares destinatárias dos serviços de jardinagem e paisagismo, seja pela baixa complexidade do objeto, seja pelo contexto de distanciamento social decorrente do atual momento pandêmico, configura ônus desproporcional, agravando injustificadamente as condições de participação no certame.” (TC009567.989.21 – Relator Conselheiro Edgard Camargo Rodrigues – j. 19/05/2021) [grifo nosso]

EMENTA: EXAME PRÉVIO DE EDITAL. PREGÃO. SERVIÇOS DE LIMPEZA EM AMBIENTE ESCOLAR. VISITA TÉCNICA COMO CONDIÇÃO DE HABILITAÇÃO. CONDIÇÃO QUE NÃO ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. PROCEDÊNCIA. CORREÇÕES DETERMINADAS. A previsão de **visita técnica obrigatória deve ser sopesada com os princípios da razoabilidade e**



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

proporcionalidade, de modo que não redunde condição que possa dificultar ou desestimular a formulação de propostas.”

(TC-8317.989.21 – Relator Conselheiro Renato Martins Costa – j. 10/06/2021) [grifo nosso]

No caso em tela, não vislumbramos que o objeto do certame - gestão e administração condominial de um conjunto habitacional - seja de alta complexidade, eis que suas atividades apresentam características corriqueiras. Portanto, não verificamos a imprescindibilidade ou necessidade de verificação in loco de peculiaridades que influenciem na execução do serviço contratado.

Em rigor, as empresas concorrentes têm plenas condições de angariar todas as particularidades e as especificações locais para o cumprimento das obrigações junto ao instrumento convocatório ou em consulta à COHAB-ST.

Por outro lado, também não detectamos qualquer óbice que impossibilite a Companhia de facultar às empresas concorrentes a visita às instalações do Conjunto Habitacional Tancredo Neves III, mesmo que este ainda esteja em fase de obras.

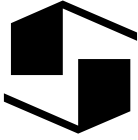
Segundo a jurisprudência abaixo colecionada, a Corte de Contas Paulista não repele a adoção da vistoria técnica opcional:

“No mérito, acompanho o posicionamento externado pelo MPC, uma vez que o objeto licitado é desprovido de qualquer complexidade a justificar a imposição de visita técnica obrigatória a 30 % das escolas, ou quase trinta unidades.

[...]

Dessa forma, encurto razões e voto pela procedência do ponto impugnado, devendo a origem alterar o edital para: (1) tornar a visita técnica facultativa ou aceitar a declaração firmada pela licitante de que possui pleno conhecimento dos locais da prestação dos serviços, das condições e de suas peculiaridades, em atenção à jurisprudência deste Tribunal de Contas.” (TC-007027.989.22-7 – Relator Robson Marinho – j. 16/03/2022)

“Improcedente a crítica dirigida à realização de visita técnica facultativa, pois, ao contrário do que aduz a representante, a medida prestigia a competitividade, pois permite que as empresas optem por realizar ou não a visita, sem que a escolha feita as impeça de participarem do certame. Evidentemente, a opção por não realizar a visita técnica não afasta as licitantes das responsabilidades inerentes à participação no certame, sobretudo quanto à formulação de suas propostas e à aceitabilidade das condições de execução do contrato.” (TC-00006964.989.15-6 – Relator Conselheiro-Substituto Samy Wurman – j. 03/09/2015)



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

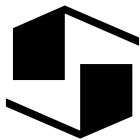
“Afora isso, o aresto combatido não proibiu o estabelecimento da visita, desde que em caráter facultativo, podendo ser substituída por declaração de conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.” (TC-016952.989.22-6 – Relator Conselheiro Sidney Estanislau Beraldo – j. 31/08/2022)

“Por sua vez, verifico que a questão apresentada pela Representante (ausência de obrigatoriedade de visita técnica) já foi analisada por esta Corte nos autos do TC-006158.989.15-2 já mencionado, tendo sido considerada improcedente nos seguintes termos:

‘2.2. De início, afasto a crítica direcionada à visita técnica facultativa, na medida em que o artigo 30 da Lei federal nº 8.666/93, ao relacionar os quesitos para a habilitação técnica das licitantes, não impõe peremptoriamente, o que deve ser requerido nos editais de licitação, mas apenas circunscreve a atuação da Administração àqueles limites, cabendo a ela, no exercício de sua competência discricionária, eleger o que melhor se adéqua ao objeto licitado. No caso, a Administração possibilitou às interessadas, que assim o quisessem, a realização da vistoria nas unidades escolares, em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Sobre o assunto, a decisão proferida, em sessão plenária de 22-10-14, nos autos do TC-3871.989.14-1, de minha relatoria: ‘No que concerne à visita técnica, impende anotar que seu estabelecimento é assunto afeto ao exercício do poder discricionário da Administração, contudo, sua pertinência deve ser avaliada ante a natureza e complexidade do objeto pretendido, não sendo admissível que esta exigência seja apenas “um entrave à ampla participação de interessados”, como decidido por este Plenário, em sessão de 05-06-13, nos autos do TC-573.989.13-4, Relatora e. Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES.’ 7. Posto isto, indefiro o pleito de liminar suspensão do certame.” (TC-010373.989.15-1 – Relator Conselheiro Sidney Estanislau Beraldo – j. 07/12/2005)

Por fim, apenas alertamos que, no caso da realização de vistorias técnicas, essas não devem ser alvo de fixações limitadoras. O Tribunal de Contas do Estado de São Paulo entende como restritivas limitações, como por exemplo, quanto ao horário e a data das visitas, quanto ao representante da empresa visitante entre outros:

“A limitação da visita técnica, requisito de habilitação, a especificar data e horário determinado, é restritiva. Implica em afastar previamente da licitação potencial interessado que, por qualquer motivo, não poderia estar presente naquela data e horário. A visita técnica é indispensável à boa formulação das propostas devendo, então, a Administração velar para que os interessados tenham ampla



## COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA

### COHAB – ST

oportunidade de efetivá-la.” (TC-002387.003.08 – Relator Substituto de Conselheiro Josué Romero – j. 14/02/2012)

“Importante anotar: este Tribunal não tem admitido, salvo razões especiais devidamente comprovadas, (i) a obrigatoriedade de que a visita técnica seja feita em data única; ou (ii) a estipulação de data limite para a visita técnica em dia anterior à véspera do certame. Quanto ao agente incumbido da visita técnica, acolho, neste caso, o que disse o Ministério Público de Contas e a Secretaria-Diretoria Geral, no sentido de que se determine a correção do item 1.2 do edital, de modo a limitar-se a exigir que ‘a visita seja realizada por representante credenciado, sem qualquer condicionamento’.” (TC3581/989/15-9 – Relator Conselheiro Robson Marinho – j. 29/07/2015)

(...)”

4. Desta forma, a Impugnação quanto a necessidade de registro das empresas concorrentes, nesta licitação, junto ao Conselho Reginal de Corretores de Imóveis – CRECI é improcedente conforme razões supra elencadas.

5. Também improcede a impugnação quanto a visitação do empreendimento para elaboração da proposta conforme razões acima informadas.

6. Quanto a parte dos termos da segunda impugnação, trata-se de esclarecimento que ora é informado que, para o serviço, o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III será necessário a realização de 9 (nove) convenções sendo o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III composto por 8 (oito) lotes com 6 (seis) blocos cada e 1 (um) lote com 8 (oito) blocos.

7. Quanto a terceira impugnação, trata-se, na verdade de esclarecimento o que consta informado no próprio Edital da Licitação de que o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III tem 1120 (um mil cento e vinte) unidades habitacionais.

8. Concluindo as impugnações quanto a necessidade de registro no CREA para participação da licitação e da visita técnica para são improcedentes e as demais questões seguem como esclarecimentos de que o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III será necessário a realização de 9 (nove) convenções sendo o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III composto por 8 (oito) lotes com 6 (seis) blocos cada e 1 (um) lote com 8 (oito) blocos bem como o Conjunto Habitacional Tancredo Neves III tem 1120 (um mil cento e vinte) unidades habitacionais.

Atenciosamente,

A Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB/ST.