

**A COMAJA
CONSÓRCIO DE DESENVOLVIMENTO INTERMUNICIPAL DOS MUNICÍPIOS DO
ALTO JACUÍ E ALTOS DA SERRA DO BUTOCARÁ/RS**

A/C. SR. PRESIDENTE DA COMAJA

**PREGÃO PRESENCIAL nº 05 2017
Sistema: REGISTRO DE PREÇOS**

METROCIL EMPRESA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO LTDA, Empresa registrada junto a Secretaria da Receita Federal sob o C.N.P.J n.º01.427.781/0001-68, com sede na **rua Mathias Kirsten Filho n. 13 sala 01**, por seu representante legal, vem perante V. Sa. apresentar suas razões de **RECURSO ADMINISTRATIVO** com amparo no art. 37 da CF, na Lei de Licitações e Lei do Pregão, bem como nas disposições contidas no próprio ato convocatório (ITEM 7.14 e CLÁUSULA 08), pois, não obstante o respeitável desempenho do Pregoeiro e sua equipe de apoio, merece reforma o ato que julgou aceita e habilitada e vencedora a proposta da licitante **GEOPIX DO BRASIL LTDA**, pelas razões que passa a expor:

I - DOS FATOS:

Diante do referido edital que tem por objeto o serviço de cadastramento imobiliário pelo "SISTEMA REGISTRO DE PREÇO", tipo "MENOR PREÇO GLOBAL", a recorrente apresentou envelope com a proposta no valor de R\$ 4.090.000,00 (Quatro milhões e noventa mil reais) sendo que a recorrida **GEOPIX DO BRASIL LTDA** apresentou a proposta de R\$ 3.850.000,00 (Três Milhões Oitocentos e Cinquenta Mil Reais).

Em continuidade a sessão e passando para a etapa de lances verbais, foi aceita, habilitada e declarada vencedora do certame a oferta da licitante **GEOPIX DO BRASIL LTDA**, que após negociação com o Sr. pregoeiro foi finalizada em R\$ 2.199.900,00 (Dois Milhões Cento e Noventa e Nove Mil e Novecentos Reais) ao valor unitário de R\$ 21,99 (Vinte e um Reais e noventa e nove centavos) e, entendendo ser

inexequível o preço ofertado a recorrente desistiu de apresentar lance verbal, mantendo-se apenas o preço ofertado por envelope.

Ocorre que tempestivamente, a requerente, em respeito aos princípios da legalidade e isonomia, manifestou seu direito de recorrer, sendo registrado em ata da sessão e agora apresenta seus argumentos técnicos e jurídicos.

II – DA INEXEQUIBILIDADE DO CONTRATO PELO PREÇO APRESENTADO

O edital do referido pregão prevê:

“1.1. O presente Edital tem por objeto a aquisição mediante Registro de Preços de Contratação futura de Serviços de **Recadastramento Imobiliário** para municípios do Consórcio de Desenvolvimento Intermunicipal dos Municípios do Alto Jacuí e Alto da Serra do Botucaraí, incluindo o fornecimento de equipamentos e softwares necessários à implantação da solução, com os serviços de instalação, configuração, suporte técnico, capacitação e garantias de manutenção preventiva e corretiva, conforme os quantitativos e especificações definidas neste edital e em seus anexos” (o grifo é nosso).

1.2. As especificações dos materiais, os quantitativos mínimos e máximos, prazos, locais de entrega e cronograma de execução estão descritas no Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

Lendo o anexo I do referido edital, em especial o item 1.3 (páginas 34 e 35 do edital) “**1.3. Composição das necessidades para a presente licitação**” e o anexo II (página 67 do edital) verifica-se que “VALOR TOTAL POSSÍVEL QUANTITATIVOS”, que poderão vir a ser adquiridos – QUANTITATIVOS MÁXIMOS - OS LANCES SERÃO DISPUTADOS COM BASE NESTE VALOR FINAL R\$5.00.000,00(CINCO MILHÕES DE REAIS) TENDO COMO VALOR UNITÁRIO BÁSICO R\$ 55,00(CINQUENTA E CINCO REAIS) Sendo este valor, determinado por valor de mercado.

Daí questiona-se: a vencedora GEOPIX DO BRASIL LTDA apresentou a proposta inicial de R\$ 3.850.000,00(Três Milhões Oitocentos e Cinquenta Mil Reais) e em um único ato (lance verbal) reduziu para R\$ 2.199.900,00 (Dois Milhões Cento e Noventa e Nove Mil e Novecentos Reais) ao valor unitário de R\$ 21,99(Vinte e Um Reais e Noventa e Nove Centavos). Observa-se que o preço da própria vencedora reduziu em quase 50% o valor unitário que reduziu em mais de 50% o valor unitário que

tinha como base R\$ 55,00(Cinquenta e Cinco Reais) para R\$ 21,99(Vinte e Um Reais e Noventa e Nove Centavos).

Cumpre-nos esclarecer que o presente edital prevê e requer o levantamento *"in loco"*. Estando bem definido o tipo de serviço necessário em seu ANEXO I – A (página 48) onde constam as **"ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS"**:

3 – Cadastramento e Recadastramento Imobiliário "in-loco"

Considera-se, para esta etapa, o levantamento cadastral de 10.000 unidades imobiliárias (QUANTIDADES MÍNIMAS) E 100.000 unidades imobiliárias (QUANTIDADES MÁXIMAS). O projeto de cadastramento e recadastramento imobiliário prevê a análise de dados, cadastramento e recadastramento, **com visitas — "in loco"**, e com a utilização de imagens de satélite, com as seguintes especificações técnicas para os elementos citados:

3.1 Especificações

"(..)

- Levantamento de dados das unidades imobiliárias, bem como os dados cadastrais dos contribuintes;

- **Conferência da numeração predial** fornecida pela Prefeitura Municipal, para fins de **atualização de endereço junto ao cadastro imobiliário urbano**;

- **Todo o pessoal de campo deverá estar uniformizado e devidamente identificado por crachá impresso com seu nome, identificação da empresa e telefones da Prefeitura, para possível consulta por parte do entrevistado. No crachá deverá constar também a seguinte inscrição: "A serviço da Prefeitura Municipal".**

- Quando não for possível proceder com o levantamento ou coleta de dados e imagens de algum imóvel ou contribuinte, deverá constar no croqui e posteriormente no Banco de Dados, o motivo: proprietário ausente, **não autorizado pelo proprietário** ou **edificação não habitada**, para que seja programado **o retorno ao local conforme o caso. Deverão ser programadas equipes para trabalhar aos sábados quando necessário, a fim de revisitar os locais em que os proprietários estavam ausentes**. Cumpridos os procedimentos nos casos onde ocorrer a ausência do responsável ou o impedimento da equipe responsável pelo levantamento a área construída, será estimada a partir de elementos interpretados na imagem orbital de alta resolução.

- **A CONTRATADA deverá elaborar um Manual de Instruções para os cadastradores, o qual deverá conter as instruções para o preenchimento adequado do Boletim de Informação Cadastral (BIC), com os procedimentos para medição dos imóveis.** Esse manual deverá

Nos parece bastante evidente que o preço apresentado não atende as necessidades impostas pelo preço apresentado pela **GEOPIX DO BRASIL LTDA**. Levado-se em consideração que a empresa tem sede em GOIÁS e não possui filial ou equipe de campo no ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, como se chega à um preço 50% menor que da ora recorrente que possui equipe de campo no ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e todas suas instalações aqui?

A Lei nº 10.520/02, que disciplina a modalidade pregão, é bastante sucinta no que toca à aferição da inexequibilidade das propostas. O inciso XI de seu art. 4º, prescreve que examinada a proposta classificada em primeiro lugar, quanto ao objeto e valor, caberá ao pregoeiro decidir motivadamente a respeito de sua aceitabilidade.

Por força do dispositivo, então, admite-se que o pregoeiro tem o poder-dever de, verificada a inexequibilidade do preço ofertado por determinado licitante, promover sua desclassificação, declarando vencedora a proposta anterior, que havia sido coberta pelo licitante desclassificado.

Em razão do tratamento sintético dado Lei nº 10.520/02, aplica-se à questão da inexequibilidade, de forma subsidiária, o tratamento dispensado pela Lei nº 8.666/93. O fundamento jurídico para a aplicação subsidiária da Lei nº 8.666/93 é o art. 9º da própria Lei nº 10.520/02, cujo texto assinala:

Art. 9º. Aplicam-se subsidiariamente, para a modalidade pregão, as normas da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Esta, a seu turno, no inciso IV do seu artigo 43 prescreve o seguinte:

“Art. 43. A licitação será processada e julgada com observância dos seguintes procedimentos:

IV - verificação da conformidade de cada proposta com os **requisitos do edital** e, conforme o caso, com os preços correntes no mercado ou fixados por órgão oficial competente, ou ainda com os constantes do sistema de registro de preços, os quais deverão ser devidamente registrados na ata de julgamento, **promovendo-se a desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis;**”

Na mesma linha, o § 3º do artigo 44 da Lei nº 8.666/93 enuncia:

“Não se admitirá proposta que apresente preços global ou unitários

insumos e salários de mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o ato convocatório da licitação não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do próprio licitante, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 8.6.94)”

E, ainda, em complemento, o inciso II do artigo 48, também da Lei nº 8.666/93 determina:

“**Art. 48.** Serão desclassificadas:

II - propostas com valor global superior ao limite estabelecido ou **com preços manifestamente inexeqüíveis, assim considerados aqueles que não venham a ter demonstrada sua viabilidade através de documentação que comprove que os custos dos insumos são coerentes com os de mercado** e que os coeficientes de produtividade são compatíveis com a execução do objeto do contrato, condições estas necessariamente especificadas no ato convocatório da licitação (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 8.6.94).”

Não bastassem todas as disposições ora mencionadas, a Lei nº 8.666/93 oferece um critério relativo para se aferir a inexequibilidade das propostas. A aplicação da fórmula apresenta ao pregoeiro uma presunção de que o preço ofertado é inexeqüível. Como presunção, admite-se prova em contrário, o que denota a necessidade de se outorgar ao particular a possibilidade de que ele comprove a exequibilidade de seus preços. Os preços propostos deverão ser completos e conter todos os custos necessários para o atendimento do objeto licitado, cabendo a administração a análise da viabilidade do preço ofertado, que não contemplando itens essenciais por certo é inexeqüível.

Compete agora a vencedora apresentar os preços de forma completa, computando todos os custos necessários para o atendimento do objeto desta licitação, bem como todos os materiais, equipamentos, estadia, gastos com alimentação uniformes, impostos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamentos de pessoal, transporte, garantia e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o objeto licitado, constante da proposta.

A participação de pessoa jurídica destituída dos requisitos previamente estabelecidos não importa maiores danos ao interesse público, eis que existe uma etapa destinada ao exame desta situação. Porém, infringe, ao Princípio da Isonomia, se o exame não for feito, pois quando a ora recorrente ao elaborar sua proposta de forma clara e precisa com a observação das planilhas modelo, das quais não poderia jamais se arrear, se vê

tratada de forma idêntica aquele que não se preocupou em atender, na íntegra, ao previamente estabelecido.

Como bem nos ensina Marçal Justen Filho em sua obra “Comentários à Lei das Licitações” ao comentar o artigo 48 da mencionada lei assim, leciona (pág.603):

“5.2.3) A elevação dos custos de gerenciamento do contrato. Usualmente, **a contratação avençada por valor insuficiente acarretará a elevação dos custos administrativos de gerenciamento do contrato.** Caberá manter grande vigilância quanto à qualidade e a perfeição do objeto executado e litígios contínuos com o particular, sempre interessado em obter uma solução que propicie a reestruturação da contratação. **Logo as vantagens obtidas pela Administração poderão ser meramente aparentes. No final, a Administração obterá ou um objeto de qualidade inferior ou se deparará com problemas muito sérios no pertinente à execução do contrato.**” (o grifo é nosso)

Portanto, cumpre à Administração selecionar, em primeiro lugar, aquelas empresas que têm condições de fornecer na íntegra aquilo que se pretende, para dentre elas contratar aquela que ofereça o menor preço. Tal atuação faz valer o princípio da igualdade, pois estabelece diferenças justificáveis entre as empresas licitantes e, em decorrência disso, tem por escopo, também, proteger o interesse público. Por isso, diversamente do que equivocadamente entendido por muitos, a licitação *não visa o menor preço e sim o melhor preço*, este entendido como o menor ofertado por aqueles que demonstrem ter condições de cumprir, na totalidade, o objeto pretendido pela Administração.

Assim, considerando o disposto no Edital, não resta alternativa ao Sr. Pregoeiro que não seja a desclassificação da licitante **GEOPIX DO BRASIL LTDA** do certame.

Por fim, entendemos que a Administração, buscando a observância integral aos princípios constitucionais da legalidade, da isonomia e da ampla e

III – AUSÊNCIA DE ATESTADO QUE COMPROVE A EXECUÇÃO POR MÉTODO EXIGIDO NO EDITAL

Conforme se vê no edital do certame, existe a previsão de apresentação de atestados de qualificação técnica para objeto pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com objeto da licitação conforme previsto no item IV do edital (página 10):

“IV – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

a) Apresentar 01 (um) Atestado de Aptidão Técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, declarando ter a empresa licitante fornecido **objeto pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com objeto desta licitação**, de forma satisfatória, especificamente:

a) Levantamento Cadastral/Cadastro Técnico Multifinalitário, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RS), ***no mínimo 6.000 unidades imobiliárias;***

(..)

Obs. 3: Serão consideradas inabilitadas as propostas das empresas que deixarem de apresentar a documentação solicitada ou a **apresentarem com vícios em partes essenciais e não atenderem a quaisquer dos requisitos exigidos para habilitação.**

No item 27 do edital (página 32), “27 - ANEXOS INTEGRANTES DO EDITAL” determina que:

“27.1 - Fazem parte complementar e inseparável deste edital os anexos:

ANEXO I – Termo de Referência

ANEXO I-A – Especificações Técnicas;”

Sendo que o ANEXO I – A (página 48) prevê o levantamento **“in loco”**. Estando bem definido o tipo de serviços:

3 – Cadastramento e Recadastramento Imobiliário “in-loco”

Considera-se, para esta etapa, o levantamento cadastral de 10.000 unidades imobiliárias (QUANTIDADES MÍNIMAS) E 100.000 unidades imobiliárias (QUANTIDADES MÁXIMAS). O projeto de cadastramento e recadastramento imobiliário prevê a análise de dados, cadastramento e recadastramento, **com visitas — “in loco”**, e com a utilização de imagens de satélite, com as seguintes especificações técnicas para os elementos citados:

3.1 Especificações

“ \

• Levantamento de dados das unidades imobiliárias, bem como os dados cadastrais dos contribuintes;

• **Conferência da numeração predial** fornecida pela Prefeitura Municipal, para fins de **atualização de endereço junto ao cadastro imobiliário urbano**;

• **Todo o pessoal de campo deverá estar uniformizado e devidamente identificado por crachá impresso com seu nome, identificação da empresa e telefones da Prefeitura, para possível consulta por parte do entrevistado. No crachá deverá constar também a seguinte inscrição: "A serviço da Prefeitura Municipal".**

• Quando não for possível proceder com o levantamento ou coleta de dados e imagens de algum imóvel ou contribuinte, deverá constar no croqui e posteriormente no Banco de Dados, o motivo: proprietário ausente, **não autorizado pelo proprietário** ou **edificação não habitada**, para que seja programado **o retorno ao local conforme o caso. Deverão ser programadas equipes para trabalhar aos sábados quando necessário, a fim de revisitar os locais em que os proprietários estavam ausentes.** Cumpridos os procedimentos nos casos onde ocorrer a ausência do responsável ou o impedimento da equipe responsável pelo levantamento a área construída, será estimada a partir de elementos interpretados na imagem orbital de alta resolução.

• **A CONTRATADA deverá elaborar um Manual de Instruções para os cadastradores, o qual deverá conter as instruções para o preenchimento adequado do Boletim de Informação Cadastral (BIC), com os procedimentos para medição dos imóveis. Esse manual deverá ser previamente aprovado pela equipe técnica da CONTRATANTE. (..)**

Desta forma, analisando o envelope B da habilitação da empresa GEOPIX DO BRASIL LTDA, de todos os atestados juntados das fls. 36 à fls.61, nenhum deles contempla a comprovação do cadastramento e recadastramento imobiliário "in-loco" como exigido no edital e no anexo I – A. Todos os atestados se referem apenas a levantamentos realizados por imagens de satélites ou fotos, nenhum atesta o trabalho realizado "in-loco".

A lei 8.666/93 em seu artigo 30, II, dispõe que:

"A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:
(...)

II – comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o **objeto da licitação**, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos".

A propósito, o atestado fornecido pela AGM (ASSOCIAÇÃO GOIANA DE MUNICÍPIOS) juntado às fls. 47 referente ao contrato celebrado em 28/12/2015, nos parece carecer de “prestabilidade” para o certame, visto que o **serviço descrito naquele atestado** é objeto de Ação Civil Pública de Ato de Improbidade (Processo: 5236646.96.2016.8.09.0051) movido contra a recorrente e os demais entes públicos pelo Ministério Público Estadual de Goiás, conforme cópia em anexo, fato que coloca sob suspeita tal atestado, independente de não atingir o objeto da licitação.

Assim, por explícito descumprimento da “qualificação técnica” exigida no edital e na Lei das Licitações, deve ser a empresa **GEOPIX DO BRASIL LTDA**, desabilitada e por consequência desclassificada do certame.

III – AUSÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE REGULARIDADE FISCAL MUNICIPAL

Outro aspecto que inabilita a empresa vencedora é a carência de Certidão Negativa de Regularidade Fiscal Municipal, sendo que a **GEOPIX DO BRASIL LTDA** apresentou nas página 19 “**CERTIDÃO POSITIVA**” infringindo as condições de participação e habilitação previstas no edital:

“2 - CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1 - Poderão participar deste Pregão as empresas que:

2.1.1 Atendam a todas as exigências deste Edital, inclusive quanto à documentação constante deste instrumento e seus anexos, requerida para sua habilitação.

6.2.5 - DOS DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO:

6.2.5.1. A documentação a ser apresentada para fins de HABILITAÇÃO deverá ser a seguinte:

II - PROVA DE REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

(...)

e) Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal, em vigor, conforme legislação tributária do Município expedidor da empresa que ora se habilita para este certame.

6.2.6 - DISPOSIÇÕES GERAIS DA HABILITAÇÃO

6.2.6.1 – O Pregoeiro verificará o eventual **descumprimento das condições de participação**, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

Na página 12 do edital, existe a previsão expressa de “inabilitação” em caso de ausência de CND.

“1.1. No caso de apresentação de certidão positiva (ou documento que demonstre que a licitante está irregular perante determinado órgão), haverá a inabilitação em razão de fato superveniente, de acordo com o previsto no artigo 43, parágrafo 5º, da Lei n.º 8.666/93.”

Desta forma resta clara a inabilitação e desclassificação da empresa **GEOPIX DO BRASIL LTDA**, por descumprimento de requisito exigido para habilitação no certame e exigido na Lei das Licitações (Lei 8.666/93).

V - ISTO POSTO, REQUER:

a) Seja cancelada a habilitação e por consequência desclassificada a licitante **GEOPIX DO BRASIL LTDA** por todos os fatos narrados que indicam o descumprimento de exigência editalícia e da Lei das licitações, bem como por omissão de item essencial que torne exequível sua proposta para a execução do objeto licitado, carência de Certidão Negativa de Regularidade Fiscal Municipal e ausência de atestado técnico exigidos no edital;

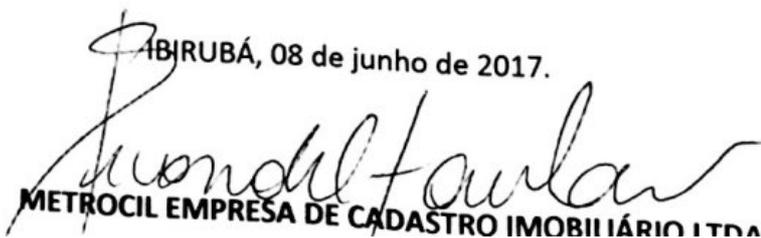
b) Seja convocada a requerente **METROCIL EMPRESA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO LTDA** para aceitação e posterior habilitação;

c) Caso não seja este o entendimento de V. Sa., a remessa das presentes razões à Autoridade Superior para que aprecie em definitivo;

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

IBJRUBÁ, 08 de junho de 2017.


METROCIL EMPRESA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO LTDA