

AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

Concorrência Eletrônica nº 04/2023

Porto Belo Engenharia e Comércio Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.701.380/0001-80, com sede à Rua 03, quadra CHC, lote 277, bairro Chácaras São Pedro, Aparecida de Goiânia-GO, vem apresentar os seguintes questionamentos/impugnações ao Edital da Concorrência Eletrônica nº 04/2023, nos termos do seu item 4.

RESUMO

- A contratação do tipo *built to suit* é um contrato atípico que requer captação de recursos por meio de investimentos que virão a ser amortizados no decorrer do prazo contratual, através da remuneração mensal à título de locação do imóvel. Há que se ter em mente que, embora o contratante seja um órgão da Administração Pública, este modelo de contratação tem características próprias, sobretudo a paridade entre as partes.
- Diversos pontos do Edital trazem grave desequilíbrio à esta relação, assim como causam insegurança jurídica no decorrer da execução, o que inviabiliza a captação de recursos para a execução do objeto. Portanto, faz-se necessário uma revisão geral nas cláusulas, em especial aquelas questionadas a seguir.

DO REGIME DE CONTRATAÇÃO

O Edital define que a contratação ocorrerá no regime de empreitada por preço global, no entanto, é necessário rever esta definição.

A contratação de empreitada por preço global é aplicável quando “for possível definir previamente no projeto, com boa margem de precisão, as quantidades dos serviços a serem executados”.¹ Para adotar este regime de execução é necessário então haver um projeto prévio, assim como a possibilidade de definir, com boa margem de precisão, os serviços a serem executados, o que não se verifica no presente caso.

Além da construção/adaptação do imóvel, faz parte do escopo da contratação a elaboração do anteprojeto, dos projetos básico e executivo pela contratada [itens 5.5.1, 5.5.2 e 5.5.3 do TR], o que caracteriza uma contratação integrada, nos termos do inciso XXXII, art. 6º da Lei nº 14.133/21:

XXXII - contratação integrada: regime de contratação de obras e serviços de engenharia em que o contratado é responsável por elaborar e desenvolver os projetos básico e executivo, executar obras e serviços de engenharia, fornecer bens ou prestar serviços especiais e realizar montagem, teste, pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto;

Diante disso, verifica-se que o prazo entre publicação e abertura da licitação foi previsto de maneira equivocada, de forma que deve haver um interregno mínimo de 60 (sessenta) dias úteis entre as datas, nos termos da alínea “c” inciso II do art. 55 da Lei nº 14.133/21.

PRAZOS E ALOCAÇÃO DE RISCOS

1. Da definição do Terreno

Embora caracterizada a definição equivocada do regime de contratação, o que por consequência altera a data de abertura, considerando a data atualmente prevista há um prazo extremamente exíguo para a averiguação e escolha do terreno, que deve ser apresentado juntamente com a proposta acompanhado de declaração de desimpedimento, ou relacionando os impedimentos encontrados [7.4, “k”, do TR].

Vejamos que no processo de adquirir um terreno com as características necessárias para a execução do objeto pretendido, existem entre outros processos o de *due diligence* jurídica e *due diligence* técnica que, de maneira bastante resumida, visam certificar os riscos jurídicos e técnicos do negócio, o que não é possível realizar no prazo

¹ Acórdão TCU nº 1.977/2013 – Plenário

concedido por envolver minuciosas buscas judiciais, sondagens, estudos técnicos de viabilidade, etc.

Portanto, o terreno a ser apresentado na proposta está suscetível a diversos fatores que devem ser contemplados na matriz de riscos, prevendo prorrogação de prazos, possibilidade de alteração do terreno mediante aprovação do TJMA, entre outras ações que venham a trazer segurança na relação e isentando o contratado das pesadas multas sobre as quais não pode ser penalizado, uma vez que o prazo concedido para a avaliação o impediu de realizar as averiguações necessárias para o bom andamento do negócio.

2. Prazo de carência

Da mesma forma o prazo de carência [24 meses] para a elaboração dos projetos, obtenção das licenças e aprovações e a construção da edificação mostra-se um risco não contemplado. Entre os serviços, vê-se que o controle do contratado recai apenas sobre a elaboração dos projetos e a construção da edificação, de maneira que eventuais atrasos na outorga das licenças ou aprovação nos órgãos municipais e concessionárias dependem de fatores externos ao contratado e que podem adiar a execução do objeto.

Assim, mostra-se imprescindível também que estes riscos sejam contemplados na matriz de riscos, isentando o contratado de possíveis penalidades sobre atrasos que não decorrem de sua responsabilidade.

DO ÍNDICE DE REAJUSTAMENTO

Estabelece o item 13 do Termo de Referência que o contrato será reajustado, a cada 12 meses, pela variação dos índices IPCA ou IGP-M/FGV, o que for menor.

13.3. Para definir o índice a ser adotado, será verificado o percentual acumulado nos últimos 12 meses tanto para o IGP-M/FGV quanto para o IPCA, e será utilizado para o reajuste do aluguel o índice que apresentou o menor percentual acumulado.

Tal determinação representa um risco ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Sabe-se que ambos os índices refletem a variação da inflação em certo grau, sendo o IGP-M em geral mais volátil por ser afetado pela flutuação cambial. Ainda assim, por refletirem o aumento do custo de vida ambos tendem a convergir. Enquanto em alguns períodos o IPCA é baixo, até negativo [deflação] e a variação do IGP-M está mais alta, o contrário também ocorre.

Desta forma, quando se opta sempre pelo menor índice, despreza-se as correções que aquele indicador virá a mostrar nos períodos subsequentes, tornando a equação desfavorável ao locador, que deverá suportar a elevação dos custos sempre superior ao índice medido.

Além disso, a ausência de correção real inviabiliza a captação de recursos para a execução do objeto, já que seria muito mais seguro realizar um investimento atrelado exclusivamente ao IPCA, por exemplo, o que reduz o risco da imprevisibilidade, refletindo de forma mais adequada

Sendo assim, para que haja segurança jurídica no contrato, um dos princípios básicos da Lei nº 14.133/21 [art. 5º], requer-se a adoção de um único índice setorial para a duração do contrato, tendo em mente que se trata de um contrato atípico. Fica claro que o contrato se diferencia das contratações típicas da Lei nº 14.133/21, inclusive quando o Edital deixa de prever a vinculação do reajuste à data do orçamento para considerar a data do contrato.

DAS MULTAS

1. Da multa de rescisão antecipada

A alínea “a.2.1” da cláusula 23 da minuta contratual estabelece a multa na hipótese em que a Administração decida pela rescisão antecipada do contrato. Neste caso obriga-se a pagar multa equivalente à 30 (trinta) meses de aluguel se a rescisão ocorrer nos primeiros 150 (cento e cinquenta) meses, ou multa de 10% do valor remanescente se o rompimento do contrato ocorrer após esse período.

a.2.1) Nesta hipótese, rescindido nos primeiros 150 (cento e cinquenta) meses de vigência, sem que o LOCADOR tenha incorrido em descumprimento, o LOCATÁRIO compromete-se a cumprir multa de até 30 (trinta) meses de aluguel. Após esse período, multa de 10% do valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses faltantes para completar a vigência contratual.

A definição desta multa perde de vista que no contrato *built to suit* as parcelas mensais de locação também englobam a amortização do investimento realizado pelo contratante. A saída antecipada do imóvel contratado e adaptado às particularidades definidas pelo locatário demonstra o uso do bem sem a contrapartida suficiente, novamente trazendo desequilíbrio a relação contratual, que deve ser partitória.

Sabe-se que contrato atípico no modelo *built to suit* é aquele em que o contratado se encarrega de construir um imóvel que atenda às necessidades do contratante e esse, por sua vez se obriga a locar o bem por um prazo determinado, por um valor mensal que corresponde não somente ao uso do imóvel, mas também para remunerar os custos de aquisição e do capital investido pelo locador.²

² TRF-3, AC 0025624-84.2008.4.03.6100, 1ª turma, j. 29/11/11, rel. Des. Fed. José Lunardelli, DJe. 12/1/12

A lógica da vantajosidade dos contratos *built to suit* é que o valor investido pelo particular será amortizado pelas parcelas mensais refletidas no valor da locação, desta forma, se a Administração decide romper o contrato antes do seu prazo final, deve remunerar o particular nos mesmos moldes inicialmente pactuados. Cabe dizer que neste formato de contratação, ao mesmo tempo que o contratado se obriga a entregar o objeto pretendido, a Administração obriga-se a permanecer no imóvel pelo prazo definido.

Portanto, a multa equivalente a 30 meses de aluguel no caso de rescisão até o 150º mês do contrato ou, após esse período, a multa de 10% do valor mensal, multiplicado pelo número de meses faltantes mostra-se insuficiente para remunerar o capital investido pelo locatário, uma vez que as parcelas mensais de locação refletem a amortização do investimento.

Em linha com o disposto no §2º, art. 54-A da Lei nº 8.245/91, o valor da multa deve ser equivalente ao valor da parcela mensal multiplicada pelo número restante de meses até o fim previsto do contrato.

2. Das multas a serem aplicadas ao contratado

As multas previstas no item 19 do Termo de Referência e na cláusula 22 da minuta contratual estão dispostas de forma muito branda, com enorme variação entre 1 e 30% do valor do contrato, sem especificar como este percentual será definido.

Neste modelo de contratação há vários riscos envolvidos que podem acarretar eventual descumprimento do contrato, caso as partes não cheguem em um acordo, mas o contratado não pode ficar sujeito, de maneira indiscriminada, a aplicação de multas que variam de 1 a 30% do valor do contrato sem a clara definição de seu cálculo e forma de aferição.

Estas informações precisam estar claramente descritas, sendo assim, requer-se o detalhamento de como será calculado o percentual de eventual multa a ser aplicada

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tanto para o exercício da opção de compra, quanto para a definição do custo máximo mensal da locação, o Edital prevê que o TJMA realize a avaliação do imóvel sem, contudo, estabelecer a metodologia a ser adotada.

Considerando que nas regiões apontadas pelo TJMA não existem imóveis equivalentes para se exercer um comparativo de mercado, mostra-se necessário descrever a metodologia a ser adotada, sobretudo em relação ao exercício da opção de compra.

Faz-se necessário esclarecer ainda que o exercício da opção de compra pelo TJMA dependerá de avaliação própria do locador e de sua plena concordância com os termos a serem pactuados.

DO VALOR MÁXIMO DA LOCAÇÃO

O Edital estabelece que o custo da locação mensal não poderá exceder 1% do valor de mercado do imóvel:

13.8. O custo da locação não poderá exceder ao mês, 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel, determinado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido pela Diretoria de Engenharia do TJMA, utilizando-se norma brasileira vigente (NBR 14.653/2019).

O limite de 1% do valor do imóvel para a parcela mensal se aplica, também, aos valores reajustados [13.4 do TR], o que é absolutamente inviável uma vez que se permite propor valor mensal até o limite de 1% do valor de mercado do imóvel e, por consequência, os valores reajustados se tornaram superiores ao limite estabelecido.

Cabe dizer, contudo, que esta limitação inexistente na legislação atual, sendo uma previsão da antiga Lei nº 12.462/11 [RDC], que não mais se aplica aos contratos de locação de bens imóveis à Administração Pública.

Diante da ausência de previsão legal e das características peculiares do contrato, sobretudo aos riscos envolvidos, requer-se a supressão do limite de 1% do valor do imóvel para o custo da locação mensal.

Requer-se também a supressão das cláusulas que mantêm o limite de 1% do valor do imóvel para as parcelas mensais reajustadas, por impedir a correção monetária devida, amparada pelo equilíbrio do contrato previsto no inciso XXI, art. 37 da Constituição Federal.

DO PRAZO PREVISTO PARA OS SERVIÇOS CONTÍNUOS DE MANUTENÇÃO

O edital prevê que os serviços de manutenção predial devem perdurar por toda a vigência do contrato de locação, que será de 240 (duzentos e quarenta) meses, ou 20 (vinte) anos.

Diante do modelo de contratação, pode-se entender que se trata de prestação de serviço associado, assim como definido pelo inciso XXXIV, art. 6º da Lei nº 14.133/21:

XXXIV - fornecimento e prestação de serviço associado: regime de contratação em que, além do fornecimento do objeto, o contratado responsabiliza-se por sua operação, manutenção ou ambas, por tempo determinado;

Ocorre que a prestação de serviço associado, assim como os serviços continuados, tem a contratação limitada a 5 (cinco) anos, senão vejamos:

Art. 113. O contrato firmado sob o regime de fornecimento e prestação de serviço associado terá sua vigência máxima definida pela soma do prazo

relativo ao fornecimento inicial ou à entrega da obra com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção, este limitado a 5 (cinco) anos contados da data de recebimento do objeto inicial, autorizada a prorrogação na forma do art. 107 desta Lei.

É bem da verdade que o prazo admite prorrogação nos termos no art. 107, mas este o limita a vigência máxima de 10 anos.

Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Poderia ainda se relacionar o objeto com um contrato de eficiência, assim regido pelo art. 110 da Lei nº 14.133/21, que admitiria a vigência de até 35 (trinta e cinco) anos, não fosse o fato de que o bem não será revertido à Administração ao fim do contrato.

Art. 110. Na contratação que gere receita e no contrato de eficiência que gere economia para a Administração, os prazos serão de:

I - até 10 (dez) anos, nos contratos sem investimento;

II - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos com investimento, assim considerados aqueles que impliquem a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente a expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração Pública ao término do contrato.

O item 6.4.5 do TR considerou o contrato com cláusula de reversão solução inviável.

6.4.5 Por essa razão, a alternativa para a construção da nova sede do Tribunal de Justiça por meio de um contrato de *Built to suit* com cláusula de reversão, tornou-se uma solução inviável administrativamente, devido a ausência de liberação do espaço fiscal pelo Governo do Estado do Maranhão. Dessa forma, a realização desse projeto torna-se inviável enquanto essa condição não for atendida.

Isto posto, como o TJMA entende a legalidade da prestação de serviço associado – ou de serviço contínuo – por prazo superior à 10 (dez) anos?

E, ainda, o risco de alteração do contrato por intervenção do Tribunal de Contas deve ser previsto na matriz de riscos, pois desequilibra os cálculos realizados pelo locador quando do oferecimento da proposta.

DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Considerando que o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão será o contratante e beneficiário do imóvel, o método de solução de controvérsias adotado não demonstra imparcialidade quando o próprio beneficiário será responsável pela solução dos conflitos.

Sugere-se, então, a adoção da arbitragem, ou que o Foro eleito seja o da Justiça Federal da 1ª região, trazendo mais segurança jurídica ao contrato.

DA EXIGÊNCIA DE CAPITAL SOCIAL OU PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO

Enquanto o Edital estabelece que o interessado deverá comprovar possuir capital social ou patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% do valor estimado da contratação [14.4, “e”], o Termo de Referência define que este valor é vinculado ao valor da proposta inicial [11.1.2.6].

Considerando que o valor estimado é sigiloso, entende-se que a quantia deve corresponder a 10% do valor da proposta inicial. Está correto o entendimento?

REQUERIMENTOS & DISPOSIÇÕES FINAIS

DIANTE DO EXPOSTO, REQUER:

- A.** A republicação do Edital, com abertura dos prazos adequados [60 dias úteis] por se tratar de contratação integrada.
- B.** A contemplação dos riscos jurídicos e técnicos na obtenção do terreno na matriz de riscos.
- C.** A dilação do prazo de carência para a aprovação dos projetos, obtenção das licenças e término das obras ou, alternativamente, a contemplação destes riscos na matriz de riscos, sem a penalização do contratado quando não incorrer em culpa.
- D.** A adoção de um único índice setorial para que traga mais segurança jurídica ao contrato e mantenha o equilíbrio econômico-financeiro inicialmente pactuado.
- E.** A revisão da multa de rescisão antecipada para contemplar as parcelas remanescentes, que correspondem à amortização do capital investido.
- F.** O detalhamento das multas que podem vir a ser aplicadas ao contratado, com a forma de cálculo que permite definir com certo grau de precisão o percentual a ser definido.
- G.** Esclarecer a metodologia a ser aplicada na avaliação do valor de mercado do imóvel e a necessidade de aprovação do locatário no exercício da opção de compra, uma vez que o valor não foi previamente definido.

- H.** A supressão do valor máximo da locação mensal, que está limitada a 1% do valor de mercado do imóvel sem previsão legal.
- I.** A supressão do valor máximo de locação mensal aplicável às parcelas reajustadas.
- J.** A avaliação da legalidade na contratação da prestação de serviços associados em prazo superior a 10 (dez) anos, bem como sua alocação na matriz de riscos.
- K.** A adoção de outras formas de solução de controvérsias, ou de Foro distinto do que controla o próprio beneficiário.
- L.** Esclarecer o método de avaliação do capital social ou patrimônio líquido mínimo.

Aparecida de Goiânia – GO | 09 de janeiro de 2024.

GIULIANO BALSINI
MEROLLI:0851041
6982

Assinado de forma digital por
GIULIANO BALSINI
MEROLLI:08510416982
Dados: 2024.01.09 15:43:38
-03'00'

Porto Belo Engenharia e Comércio Ltda
Giuliano Merolli

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

MEMO-DENG - 32024

Código de validação: 0A3D0005B3

(relativo ao Processo 532582023)

NOTA TÉCNICA 01/2024

CONSIDERANDO o pedido de esclarecimento da empresa licitante *PORTO BELO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA*, interessada na Concorrência Eletrônica nº 04/2023, temos os seguintes esclarecimentos, solicitados:

1. QUESTIONAMENTO A

ITEM A - A republicação do Edital, com abertura dos prazos de 60 dias úteis típico da contratação integrada.

Resposta:

O objeto da presente licitação é a locação de um imóvel, com inclusão de facilities de manutenção predial. Dessa forma, o regime de contratação não se enquadra como empreitada integral, que é aplicável exclusivamente a contratos de execução de obras e serviços de engenharia.

Considerando a definição e especificações que estão detalhadamente descritas no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar anexos ao edital, o prazo de publicação adotado tem como fundamento o artigo 55, inciso II, alínea "b" da Lei nº 14.133/2021, que estipula um prazo de 25 dias úteis para a apresentação de propostas em licitações de serviços especiais.

É importante frisar que, embora uma das etapas da execução contratual



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

envolva a construção ou adaptação de um imóvel, tal atividade será realizada pelo investidor/locador ou por uma empreiteira de construção civil contratada por ele. Portanto, não se configura um contrato de empreitada entre o locatário (TJMA) e o locador, mas sim um contrato de locação sob demanda, no modelo *built to suit*. Após a conclusão da obra, o imóvel será locado ao Tribunal, sem que haja uma relação contratual direta de execução de obra pública.

Quanto à alegação de que a construção/adaptação do imóvel configura uma contratação integrada, com prazo de publicação de 60 dias úteis, reiteramos que tal entendimento não se aplica ao presente caso. O TJMA não está promovendo uma licitação para contratação de empresa de engenharia e/ou arquitetura para a construção ou adaptação de uma nova sede.

Adicionalmente, é pertinente esclarecer que, caso o elemento técnico instrutor desta licitação fosse um anteprojeto de arquitetura e engenharia, haveria coerência em se fazer uma analogia com o regime de contratação integrada e adotar o prazo de 60 dias. No entanto, o elemento técnico instrutor é o Termo de Referência, e o prazo mais adequado para a apresentação de propostas é de 25 dias úteis, destinado à licitação de serviços especiais, com critérios de julgamento de menor preço, conforme a alínea "b" do inciso II do artigo 55 da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, os termos do edital estão mantidos, e o prazo estabelecido para a apresentação de propostas é considerado adequado e em conformidade com a legislação vigente.

2. QUESTIONAMENTO B

ITEM B – Requerimento de contemplação dos riscos jurídicos e técnicos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

na obtenção do terreno na matriz de riscos.

Resposta:

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) observa rigorosamente os preceitos da Lei nº 14.133/2021, que rege este edital e a minuta do contrato. Conforme a sistemática desta lei, é fundamental avaliar a origem do descumprimento das obrigações contratuais, distinguindo entre a culpa ou dolo da contratada, a responsabilidade da Administração contratante ou a ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Neste sentido, na hipótese de descumprimento dos prazos ou de outras obrigações contratuais, será realizada uma análise criteriosa para determinar a existência de culpa ou dolo por parte da contratada. Caso seja evidenciado que o descumprimento decorreu de ação ou omissão da Administração ou de eventos de caso fortuito ou força maior, exclui-se a culpabilidade da contratada. Consequentemente, não serão atribuídas multas ou sanções à contratada nesses casos.

O Edital e seus anexos estabelecem condições específicas para a execução do contrato, incluindo prazos e requisitos para os terrenos. No entanto, o TJMA reconhece que, em determinadas circunstâncias, pode haver necessidade de ajustes para atender às exigências do projeto ou imprevistos que justifiquem a revisão de prazos e condições.

O Termo de Referência (TR), especificamente no item 7.4, "k", estabelece que os licitantes devem apresentar, juntamente com a proposta, uma declaração de desimpedimento do terreno ou a relação de impedimentos encontrados. Esta exigência está alinhada com as boas práticas jurídicas e técnicas, e é uma salvaguarda para o TJMA e para os licitantes, assegurando que os riscos associados à aquisição e ao



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

desenvolvimento do terreno sejam devidamente identificados e gerenciados.

Além disso, o item 5.5.4 do Termo de Referência especifica que, ao término da obra/adaptação, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, ao TJMA, todas as aprovações necessárias, o que pode incluir alteração terreno por outro, em condição igual ou superior, mediante aprovação do TJMA, sempre com o objetivo de ,garantir a segurança jurídica e a viabilidade da relação contratual.

Quanto à matriz de riscos, o edital e seus anexos já contemplam a possibilidade de prorrogação de prazos e outras medidas que visam trazer segurança para a relação contratual, conforme estipulado nos itens pertinentes do TR e do edital. O TJMA reconhece a importância de uma gestão de riscos eficaz e, por isso, estabeleceu mecanismos para que eventuais imprevistos possam ser tratados de maneira adequada, sem penalizar injustamente o contratado.

Assim, mantêm-se os termos do edital, incluindo os prazos estipulados para a apresentação das propostas e a definição do terreno, por considerá-los adequados e em conformidade com os objetivos da licitação.

3. QUESTIONAMENTO C

ITEM C: Dilação do prazo de carência para a aprovação dos projetos, obtenção das licenças e término das obras ou, alternativamente, a contemplação destes riscos na matriz de riscos, sem a penalização do contratado quando não incorrer em culpa.

Resposta:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

O TJMA reconhece que a obtenção de licenças e aprovações junto a órgãos municipais e concessionárias pode envolver fatores externos ao controle do contratado. No entanto, práticas usuais de mercado para empreendimentos da natureza e complexidade similares ao objeto desta licitação demonstram que o prazo estabelecido é suficiente para a maioria dos projetos, desde que haja um planejamento adequado e uma gestão proativa do processo de licenciamento.

A matriz de riscos incluída no edital já prevê a possibilidade de prorrogação de prazos e outras medidas mitigadoras para riscos identificados, o que inclui atrasos na obtenção de licenças e aprovações quando estes não são decorrentes de ação ou omissão do contratado. O TJMA está comprometido em aplicar as disposições contratuais de maneira justa e equitativa, levando em consideração a origem e a natureza dos atrasos.

Quanto à isenção de penalidades, o edital e a legislação aplicável já contemplam dispositivos que protegem o contratado contra penalizações por atrasos não atribuíveis a sua culpa ou dolo. Em casos de força maior ou caso fortuito, bem como em situações onde a responsabilidade pelo atraso recai sobre a Administração ou terceiros, o contratado não será penalizado.

Mantêm-se os termos do edital, incluindo os prazos de carência estipulados, considerando que as disposições atuais são adequadas e proporcionam um equilíbrio entre os riscos e responsabilidades das partes, além de estarem em conformidade com a legislação vigente.

4. QUESTIONAMENTO D

ITEM D: Solicitação de adoção de um único índice setorial para que traga



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

mais segurança jurídica ao contrato e mantenha o equilíbrio econômico-financeiro inicialmente pactuado,

Resposta:

É importante registrar que não existe um índice específico para reajuste de contratos de locação de imóvel, tal como o INCC é utilizado para contratos de engenharia. Os índices gerais, como IPCA e IGP-M, são amplamente utilizados em contratos diversos, incluindo locações, e não há uma imposição legal para a escolha exclusiva de um deles em detrimento do outro.

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) compreende a preocupação com a volatilidade dos índices IGP-M/FGV e IPCA e o impacto que isso pode ter sobre o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, sendo este o motivo da utilização do índice de menor percentual acumulado nos últimos 12 meses busca evitar distorções significativas que poderiam advir da aplicação de um único índice, especialmente em um cenário econômico que pode sofrer oscilações inesperadas.

A utilização do menor índice acumulado é uma forma de mitigar riscos e manter o contrato alinhado com a realidade econômica, sem favorecer indevidamente uma das partes com eventual volatilidade de um dos índices.

Além disso, o contrato prevê, no item 13.3.1, que na hipótese de variação negativa do índice com menor percentual acumulado e variação positiva do índice alternativo, será facultado à LOCADORA o direito de requerer a aplicação do índice de reajuste neutro de zero por cento, visando prevenir a redução do valor do aluguel e assegurar o equilíbrio contratual.

Do exposto, decide-se manter os termos do edital, por entender que as disposições atuais são adequadas e proporcionam a segurança jurídica necessária, em



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/21, incluindo a metodologia de reajuste estipulada no item 13 do Termo de Referência, que tem como objetivo proporcionar um mecanismo de reajuste que reflita de maneira mais equilibrada a variação dos custos e a inflação, num contrato de longo prazo, sem causar desequilíbrio econômico-financeiro para nenhuma das partes, ao mesmo tempo em que protege a Administração Pública de variações abruptas derivadas da indexação do custos de locação.

5. QUESTIONAMENTO E

ITEM E: A revisão da multa de rescisão antecipada para contemplar as parcelas remanescentes, que correspondem à amortização do capital investido.

Resposta:

Primeiramente, o TJMA enfatiza sua intenção de manter a estabilidade e continuidade das operações com a sede em um novo imóvel, seguindo o exemplo de sua sede atual, na qual se encontra desde 1940. A cláusula de rescisão antecipada no contrato é uma precaução administrativa para a eventualidade de circunstâncias imprevistas durante a vigência contratual.

Por oportuno, é necessário diferenciar o investimento inicial do contratado na adaptação ou construção do imóvel das despesas recorrentes. Os pagamentos mensais de aluguel cobrem ambos os aspectos, mas não se limitam à amortização do investimento inicial, incluindo também custos como manutenção predial, seguros, impostos e taxas.

Conforme os itens 19.1 e 19.4 do Termo de Referência, multas por quebra



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

injustificada de contrato asseguram a aderência às obrigações contratuais, mas não excluem a responsabilidade por indenização por perdas e danos decorrentes da inexecução contratual. A indenização deve refletir prejuízos reais e comprovados, excluindo custos de serviços não prestados ou despesas futuras que não ocorrerão após a rescisão.

Ressalte-se que o item 19.3, do Termo de Referência prevê a reparação apenas à Contratante, pois transcreve disposição do art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021, mas o TJMA reconhece que a administração pode ser responsável por perdas e danos causados ao contratado. Em situações em que a administração falhe em cumprir suas obrigações contratuais ou atue de maneira que prejudique o contratado, este último pode ter direito a uma indenização correspondente aos prejuízos sofridos. Isso pode incluir, mas não se limita a, investimentos realizados pelo contratado que não foram amortizados devido à ação ou omissão da administração.

No contexto de uma eventual e remota rescisão contratual e a subsequente análise de perdas e danos, o TJMA considerará apenas os prejuízos reais e comprovados que decorrem diretamente da quebra do contrato. Isso significa que os valores relacionados a serviços não utilizados ou despesas que não serão mais incorridas, como a manutenção futura do imóvel, não devem ser considerados como perdas e danos, pois não refletem um prejuízo efetivo para o contratado ou para o TJMA.

Após os devidos esclarecimentos e reafirmando o compromisso com a estabilidade e a previsibilidade contratual, o TJMA mantém a decisão de indeferir o pedido de revisão da multa de rescisão antecipada, tendo em vista que a cláusula em questão foi cuidadosamente formulada para refletir uma sanção proporcional e adequada à natureza do contrato e ao compromisso de longo prazo a ser assumido.



6. QUESTIONAMENTO F

ITEM F: O detalhamento das multas que podem vir a ser aplicadas ao contratado, com a forma de cálculo que permite definir com certo grau de precisão o percentual a ser definido.

Resposta:

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) assegura que as multas estabelecidas no contrato são instrumentos legais e necessários para garantir o cumprimento das obrigações contratuais e a efetiva entrega dos serviços e produtos acordados. A variação de 1% a 30% do valor do contrato foi estabelecida para proporcionar à Administração Pública a flexibilidade necessária para graduar a penalidade de acordo com a gravidade e as circunstâncias de cada caso de inadimplência ou descumprimento contratual. A definição do percentual exato dentro da faixa estipulada será realizada com base em critérios objetivos e proporcionais, considerando: a) A natureza e a gravidade da infração cometida; b) As peculiaridades do caso concreto; c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes; d) Os danos que dela provierem para o Contratante; e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

Esses critérios estão alinhados com as disposições do art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021, e visam assegurar que a aplicação das multas seja justa, equitativa e proporcional à falta cometida. A Administração Pública, ao aplicar qualquer multa, sempre observará o devido processo legal, garantindo ao contratado o direito ao contraditório e à ampla defesa, conforme estabelecido no art. 158 da mesma lei.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Portanto, indefere-se o pedido de detalhamento adicional sobre o cálculo do percentual de eventual multa a ser aplicada, mantendo a redação atual que já prevê os critérios para a aplicação das sanções.

7. QUESTIONAMENTO G

ITEM G: Solicitação de esclarecimento sobre a metodologia a ser aplicada na avaliação do valor de mercado do imóvel e a necessidade de aprovação do locatário no exercício da opção de compra, uma vez que o valor não foi previamente definido.

Resposta:

O Edital e o Termo de Referência já estabelecem que para a determinação do valor de compra, serão utilizadas três diferentes metodologias de avaliação imobiliária, conforme descrito no item 30.3 do documento fornecido.

Essas avaliações serão conduzidas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do Tribunal ou por profissional ou empresa especializada, contratada pelo próprio Tribunal de Justiça com na NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, desde que acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT. Necessariamente, entre as técnicas de avaliação empregadas, deverão estar contempladas as metodologias evolutiva e comparativa de mercado.

O TJMA esclarece que a avaliação do imóvel para o exercício da opção de compra será realizada de forma técnica e fundamentada, seguindo as normativas



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

vigentes e as práticas de mercado. A metodologia a ser adotada será aquela que melhor refletir o valor de mercado do imóvel, considerando as características específicas do bem e as condições de mercado no momento da avaliação.

Quanto à necessidade de aprovação do locador no exercício da opção de compra, destaca-se que, conforme o item 30.1 do Termo de Referência, o exercício da opção de compra será realizado mediante negociação entre as partes. Isso implica que a decisão final sobre a venda do imóvel dependerá do acordo mútuo entre o Tribunal e o locador, respeitando os termos e condições que forem pactuados.

Diante do exposto, indefere-se o pedido de esclarecimentos adicionais sobre a metodologia de avaliação do valor de mercado do imóvel e sobre a necessidade de aprovação do locatário no exercício da opção de compra, uma vez que as informações necessárias já estão contidas no Edital e no Termo de Referência.

8. QUESTIONAMENTO H

ITEM H: A supressão do valor máximo da locação mensal, que está limitada a 1% do valor de mercado do imóvel sem previsão legal.

Resposta:

A fixação do limite de 1% foi uma decisão administrativa tomada com base nas práticas de mercado e análises financeiras que indicaram ser este um percentual superior ao efetivamente praticado no mercado imobiliário para locações de grandes áreas e por longo prazo.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

A ausência de uma previsão legal específica para esse limite na atualidade não invalida a sua aplicação, uma vez que a Administração Pública possui autonomia para estabelecer critérios que assegurem a melhor contratação possível, desde que respeitados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, e especialmente, a obtenção de propostas vantajosas para a Administração.

Outrossim, a prática de definir um limite para o custo da locação mensal é uma medida que visa proteger o erário e evitar gastos excessivos com alugueis, o que está em consonância com os princípios da Administração Pública.

Ademais, não há inviabilidade na aplicação do reajuste em razão do limite de 1% do valor do imóvel para a parcela mensal, considerando que o reajuste somente ocorrerá após a ocorrência da anualidade, conforme estabelecido no item 13.4 do Termo de Referência (TR). O impugnante desconsiderou que, historicamente, imóveis tendem a se valorizar com o tempo, especialmente imóveis de grande envergadura como o ora licitado. Este tipo de imóvel atrai uma série de investimentos e melhora de serviços públicos ao seu entorno, o que contribui para a sua valorização imobiliária, acima de qualquer índices inflacionários.

Portanto, a aplicação do reajuste respeitando o limite de 1% está alinhada com a realidade do mercado e com a expectativa de valorização do imóvel ao longo do tempo, garantindo que o valor pago em aluguel permaneça justo e adequado às condições do mercado, ao mesmo tempo em que protege a Administração Pública de variações abruptas derivadas da indexação do custos de locação.

9. QUESTIONAMENTO I

ITEM I: A supressão do valor máximo de locação mensal aplicável às



parcelas reajustadas.

Resposta:

O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão (TJMA) mantém sua posição quanto à manutenção desse limite máximo de locação mensal de 1% do valor de mercado do imóvel aplicável às parcelas reajustadas, conforme estabelecido no Edital e no Termo de Referência., nos termos da resposta ao questionamento anterior

10. QUESTIONAMENTO J

ITEM J: A avaliação da legalidade na contratação da prestação de serviços associados em prazo superior a 10 (dez) anos, bem como sua alocação na matriz de riscos.

Resposta:

Primeiramente faz-se necessário corrigir a informação apresentada pelo impugnante referente ao prazo de vigência do contrato, pois o prazo inicialmente previsto de 240 (duzentos e quarenta) meses no item 12.3.2 do Estudo Técnico Preliminar (ETP), foi posteriormente retificado para 300 (trezentos) meses, conforme disposto no Termo de Referência e no Edital.

Ademais, a suposição do impugnante de que o contrato em questão se enquadra como "prestação de serviço associado", conforme definido no inciso XXXIV, art. 6º da Lei nº 14.133/21, não procede. É importante esclarecer que, no modelo de contratação built to suit (BTS), a obrigação principal é o fornecimento de uma



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

edificação construída ou adaptada conforme as necessidades do contratante, e não a prestação de serviços em si. A manutenção preventiva e corretiva, neste contexto, é uma obrigação acessória que acompanha o objeto principal durante toda a vigência do contrato.

E não se sustente que, em contratos de BTS do setor privado, a manutenção fica a cargo do contratante, pois estamos diante de modelos de soluções distintas. Enquanto no setor privado o locatário contrata um BTS com layout e projeto básico previamente definidos para sua loja ou escritório, tendo assim domínio e previsibilidade dos custos de manutenção por ter determinado a solução construtiva, a situação presente difere substancialmente.

Primeiro porque na licitação em curso, a obra a ser executada é uma edificação singular, sem padronização prévia. Outrossim, a Administração optou deliberadamente por não estabelecer um projeto básico com layout e acabamentos fixos, proporcionando ao mercado a liberdade de ofertar uma construção que, ao mesmo tempo que atenda as diretrizes do Termo de Referência, possa ser proposta ao menor preço possível, pois permite ao particular explorar todas as potencialidades tecnológicas que atendam aos parâmetros mínimos, e não fixos, solicitados. Dessa forma, torna-se inviável para a Administração antecipar os custos de manutenção visto que a definição do projeto básico da edificação ficou a cargo do seu investidor proprietário.

Diante do exposto, não se aplica o prazo de 5 (cinco) anos previsto nos artigos 113 e 107 da Lei nº 14.133/21 ao contrato de locação em análise. O contrato de locação com serviços de manutenção predial adotado pelo TJMA não se enquadra estritamente como fornecimento e prestação de serviço associado, mas sim como uma locação de imóvel com serviços de manutenção integrados, cujo prazo de vigência está em conformidade com os parâmetros legais para contratos de locação de imóveis pela Administração Pública.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Quanto à alocação de riscos, observa-se que todos os riscos inerentes à contratação foram avaliados e estão adequadamente refletidos na matriz de riscos do Estudo Técnico Preliminar. A matriz foi desenvolvida considerando a possibilidade de alterações contratuais por intervenção de órgãos de controle externo. Ajustes decorrentes de eventuais intervenções serão realizados respeitando a legislação e buscando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Portanto, o pedido de alteração do prazo de vigência do contrato de locação e manutenção predial é indeferido, e a matriz de riscos permanece conforme apresentada no Estudo Técnico Preliminar.

11. QUESTIONAMENTO K

ITEM K: Proposta de adoção de outras formas de solução de controvérsias, ou de Foro distinto do que controla o próprio beneficiário.

Resposta:

O TJMA, como órgão do Poder Judiciário Estadual e parte contratante, deve observar o ordenamento jurídico vigente, o qual estabelece as normas para a definição de competências jurisdicionais. De acordo com o artigo 92, §1º da Lei nº 14.133/2021, o foro competente para dirimir qualquer questão contratual é o da sede da Administração Contratante. Portanto, o foro para a solução de controvérsias oriundas do contrato em questão é o do Estado do Maranhão, onde está situada a sede do TJMA.

A sugestão de adoção da arbitragem ou de eleição do foro da Justiça Federal



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

da 1ª região não encontra respaldo jurídico, uma vez que o contrato decorrente da licitação não envolve recursos federais e trata-se de matéria de competência estadual. A legislação aplicável não prevê nem justifica o deslocamento da competência para a esfera federal em contratos celebrados exclusivamente com recursos e interesses estaduais.

Além disso, a imparcialidade na solução de conflitos é um princípio que norteia o Poder Judiciário. A adoção de outras formas de solução de controvérsias, como a arbitragem, poderia ser considerada em situações específicas, mas não é o caso do presente contrato, que segue as diretrizes legais para contratações públicas.

Portanto, regeita-se a sugestão de alteração do foro para solução de controvérsias e mantém a definição de que qualquer questão contratual será dirimida no foro da sede da Administração Contratante, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021 e no Edital de licitação.

12. QUESTIONAMENTO L

ITEM L: Esclarecer o método de avaliação do capital social ou patrimônio líquido mínimo.

Resposta:

Sim. Conforme estabelecido no item 11.1.2.6 do Termo de Referência do Edital, é requisito que o interessado comprove possuir capital social ou patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do valor da proposta inicial. Este requisito visa assegurar que o licitante possui capacidade econômico-financeira suficiente para a execução do contrato, em conformidade com as exigências do Edital e do Termo de Referência.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

O entendimento de que a quantia deve corresponder a 10% do valor da proposta inicial está correto. A exigência de capital social ou patrimônio líquido mínimo é uma medida de segurança que busca garantir que o licitante tenha uma estrutura financeira estável e adequada para suportar as obrigações decorrentes do contrato.

A avaliação do capital social ou patrimônio líquido será realizada com base nos documentos contábeis apresentados pelo licitante, tais como o balanço patrimonial e outras demonstrações contábeis que se fizerem necessárias. Esses documentos deverão ser devidamente assinados por contador ou outro profissional equivalente, registrado no Conselho Regional de Contabilidade, conforme item 11.1.3.3.1 do Termo de Referência.

Assim, considerando que houve mero erro material no item 14.4, “e” do edital, perfeitamente identificado pelas demais disposições do edital e anexo, fica esclarecido que o item 14.4, “e” do edital deve seguir a redação do item 11.1.2.6 do Termo de Referência.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Tribunal de Justiça
Diretoria de Engenharia e Arquitetura

MAYCO MURILO PINHEIRO
Diretor de Engenharia e Arquitetura
Diretoria de Engenharia e Arquitetura
Matrícula 114389

ANNA GABRIELA BRAGA NUNES
Coordenadora de Projetos de Engenharia e Arquitetura
Coordenação de Projetos de Engenharia e Arquitetura
Matrícula 205781

JOANNE DIAS CUNHA SELARES
Coordenadora de Licitação e Contratos
Coordenadoria de Licitação e Contratos
Matrícula 104349

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 18/01/2024 15:06 (ANNA GABRIELA BRAGA NUNES)

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 18/01/2024 16:01 (MAYCO MURILO PINHEIRO)

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 18/01/2024 16:24 (JOANNE DIAS CUNHA SELARES)





Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>

Concorrência Eletrônica 04/2023 - Built to suit nova sede do TJMA

3 mensagens

Giuliano Merolli <engenharia@embrali.com.br>
Para: "colicitacao@tjma.jus.br" <colicitacao@tjma.jus.br>
Cc: Gilberto Merolli <diretoria@embrali.com.br>

9 de janeiro de 2024 às 16:03

Boa tarde,

Encaminho em anexo questionamentos/impugnações acerca da Concorrência Eletrônica nº 04/2023, cujo objeto é a contratação no modelo *built to suit* da nova sede do TJMA.

Por gentileza confirmar recebimento.



www.embrali.com.br

Giuliano Merolli

(41) 3229-3481 / (41) 99121-9544

engenharia@embrali.com.br

R. Padre Anchieta, 2348, CJ 1005
Curitiba - PR



Questionamentos TJMA.pdf
373K

Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>
Para: Giuliano Merolli <engenharia@embrali.com.br>

12 de janeiro de 2024 às 18:48

Prezados,

Boa noite!

Informo que os questionamentos/impugnações acerca da Concorrência eletrônica nº. 04/2023 ainda estão sob análise da Comissão de Contratação.

Atenciosamente,

Joanne Dias Cunha Selares
Coordenadoria de Licitação e Contratos.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Tribunal de Justiça do Maranhão
Coordenadoria de Licitação e Contratos
Rua do Egito, 144, Centro, São Luís (MA), CEP 65010-190
Telefones: (98) 3261-6194/ 6181

Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>
Para: Giuliano Merolli <engenharia@embrali.com.br>

18 de janeiro de 2024 às 16:34

Prezados,

Segue em anexo Nota Técnica em resposta ao questionamento/impugnação.

At.te,

Sanae Yamada
Agente de Contratação - TJMA

[Texto das mensagens anteriores oculto]



MEMO-DENG_32024.pdf
211K



Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>

EDITAL DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 04/2023

2 mensagens

orcamento@manc.com.br <orcamento@manc.com.br>

19 de janeiro de 2024 às 13:39

Para: colicitacao@tjma.jus.br

Cc: rodrigo@manc.com.br

Prezado pregoeiro, boa tarde,

Ao tempo que o cumprimento cordialmente, solicito por gentileza esclarecimentos acerca do EDITAL DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 04/2023.

O valor total estimado da contratação mencionado no item 14.4. e) "Documentos relativos à qualificação econômico-financeira que trata da habilitação", trata-se do valor total anual ou pelo período de 25 anos?

At,



Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>

23 de janeiro de 2024 às 10:09

Para: orcamento@manc.com.br

Prezados, bom dia!

Conforme estabelecido no item 11.1.2.6 do Termo de Referência do Edital, é requisito que o interessado comprove possuir capital social ou patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% (dez por cento) **do valor da proposta inicial, considerando que o orçamento é sigiloso.** Este requisito visa assegurar que o licitante possui capacidade econômico-financeira suficiente para a execução do contrato, em conformidade com as exigências do Edital e do Termo de Referência.

Ademais, prevalecerá a informação que consta no item 11.1.2.6 do Termo de Referência. Consta na aba de esclarecimentos do [Compras.gov.br](https://compras.gov.br) tal informação.

Atenciosamente,

Joanne Dias Cunha Selares
Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Tribunal de Justiça do Maranhão

24/01/2024, 09:40

E-mail de Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão - EDITAL DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 04/2023

Coordenadoria de Licitação e Contratos

Rua do Egito, 144, Centro, São Luís (MA), CEP 65010-190

Telefones: (98) 3261-6194/ 6181



Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>

EDITAL CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 04/2023 - NOVA SEDE DO TJMA - BTS

2 mensagens

juridico@jeovabarbosaengenharia.com <juridico@jeovabarbosaengenharia.com>

29 de janeiro de 2024 às
11:54

Para: colicitacao@tjma.jus.br

Bom Dia, Prezados!

Em atenção ao Edital Nº 04/2023, segue os seguintes questionamentos:

I - Quais os documentos obrigatórios que deverão constar anexos à proposta?

II - Com relação à apresentação dos documentos de HABILITAÇÃO e HABILITAÇÃO JURÍDICA E FISCAL DE PESSOA JURÍDICA, discriminadas no item 14 e seguintes, do Edital, serão exigidos desde logo da apresentação da proposta, ou somente após a FASE DE JULGAMENTO DA PROPOSTA a que diz respeito o item 13?

III - Com relação à documentação do imóvel, em caso de imóvel de terceiros, é lícito a apresentação de Procuração para utilização do terreno? Ou somente o contrato particular de compra e venda autenticado em cartório de notas é suficiente?

Esperamos ser respondidos no espaço mais breve possível.

Desde já, obrigado!

Atenciosamente.

--

Álef Rodrigues**Setor Jurídico**

(98) 98781-8505

[+juridico@jeovabarbosaengenharia.com](mailto:juridico@jeovabarbosaengenharia.com)

Coordenadoria de Licitação e Contratos TJMA <colicitacao@tjma.jus.br>

31 de janeiro de 2024 às 16:07

Para: juridico@jeovabarbosaengenharia.com

Prezado,

Quanto aos questionamentos apresentados informamos:

I - Em se tratando da proposta recomposta, a Comissão de Contratação solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas envie a proposta adequada ao último lance ofertado, acompanhada dos documentos complementares, conforme o item 12.1 do edital.

II - As documentações de habilitação deverão ser apresentadas APENAS pela licitante vencedora do certame, por ocasião de convocação pela Comissão de Contratação.

III - Não é suficiente a apresentação de procuração. Caso o licitante deseje incluir imóvel de terceiro em sua proposta, deverá juntar promessa de compra e venda do referido imóvel, acompanhado de matrícula atualizada, conforme dispõe o item 19.2 do Edital.

Atenciosamente,

Comissão de Contratação CE 04/2023

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Tribunal de Justiça do Maranhão
Coordenadoria de Licitação e Contratos
Rua do Egito, 144, Centro, São Luís (MA), CEP 65010-190
Telefones: (98) 3261-6194/ 6181