



Ao

Ministério da Justiça e Segurança Pública

Comissão Especial de Credenciamento

Ac.: Sra. Alexandra Lacerda Ferreira Rios – Presidente da Comissão Especial de Licitação.

Ref. PROCESSO Nº 08129.007022/2019-84 – EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 01/2019.

Sindicato dos Leiloeiros de Minas Gerais – Sindilei/MG, CNPJ Nº 10.886.595/0001-88, com sede na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 1.650, loja 42, Carmo, Belo Horizonte/MG, CEP 30.330.000, por intermédio de seu presidente **Gustavo Costa Aguiar Oliveira**, Leiloeiro Oficial matriculado na JUCEMG sob o nº 507, ora licitante e também impugnante em nome próprio, vêm, com fulcro no artigo 41 da lei 8.666/93, apresentar **IMPUGNAÇÃO** ao edital em epígrafe, nos seguintes termos.

I - Tempestividade

O art. 41, §2º, da Lei nº 8.666/93 dispõe que “decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação”.

No caso em tela, a data final para apresentação dos referidos envelopes será no dia 11/11/2019, portanto tem-se por tempestiva a presente impugnação apresentada pelo licitante *Gustavo Costa Aguiar Oliveira*, não apenas em nome próprio, mas também na condição de Presidente do Sindicato que representa a classe dos Leiloeiros Oficiais de Minas Gerais.

II – Considerações Iniciais

Trata-se de um procedimento licitatório sob a modalidade credenciamento que tem por objeto a contratação de Leiloeiro Público Oficial visando atender as



necessidades da Secretaria Nacional de Políticas Públicas sobre drogas (SENAD) para a realização de leilão de bens móveis e imóveis de diversas localidades do Brasil.

Ocorre que o Edital em questão possui vícios intransponíveis, que, consoante será demonstrado, indicam inclusive desconhecimento em relação à realidade atual da atividade leiloeira, razão pela qual deverá ser retificado.

III – Dos Serviços do Leiloeiro – Serviços correlatos e de alta complexidade – atribuição de despesas exclusivamente aos leiloeiros – Desproporcionalidade – Ilegalidade – Ausência de determinação de limites.

O termo de referência, parte integrante do edital em questão, exige do Leiloeiro o comprometimento com uma série de obrigações que demonstram que os serviços a serem prestados são complexos e envolvem custos extremamente significativos, os quais podem ser superiores à própria remuneração a ser obtida pelos contratados com os respectivos leilões.

Nesse sentido, vale conferir algumas das condições e compromissos exigidos pelo termo de referência:

“12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

(...)

12.21. Realizar vistoria dos bens, arcando com eventuais custos necessários.

12.24. Providenciar as fotografias dos bens móveis e imóveis.

(...)

12.43. Proceder à entrega dos bens aos arrematantes após seu pagamento.

(...)

2.47.1.3. Realizar a limpeza de bens imóveis a serem alienados, removendo lixo, entulho, mato, restos de obras e quaisquer outros itens que impeçam a visitação de imóveis pelos compradores interessados ou que causem prejuízo às imagens dos ativos a serem vendidos;

.47.1.4. Realizar a avaliação de imóveis urbanos e rurais por profissionais detentores de certificado de Registro junto ao CREA



- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, válido, sendo permitida eventual subcontratação de serviços para este fim;

12.47.1.5. Arcar com custos e responsabilidades na obtenção de materiais e equipamentos necessários à vistoria (limpeza e chaveiro, por exemplo) e à avaliação de imóveis urbanos e rurais, em respeito à Norma Brasileira de Avaliação de Bens da ABNT - NBR 14.653 e/ou aos ditames definidos em Instrução Normativa e em manual da SPU;

(...)

12.47.1.7. Dispor de pessoas em dias e horários determinados, no mínimo por 5 (cinco) dias úteis, das 9h às 17 horas, para receber interessados em realizar visitas a imóveis da União inseridos em processos de venda, exceto para fazendas, chácaras, sítios e terrenos que se encontrarem abertos e puderem ser visitados em quaisquer dias e horários pelos interessados;

(...)

12.47.1.10. Intermediar todos os contatos junto a cartórios e à SPU Regional, de forma a permitir célere registro e emissão de escritura do imóvel, pela SPU Regional, bem como certidão de matrícula, pelo competente cartório.

Nota-se que muito embora o artigo 30 da Instrução Normativa DREI nº 17/2019 deixe claro que a atividade do Leiloeiro é pessoal e intransferível e que não pode ser exercida por intermédio de pessoa jurídica, o **referido edital exige do Leiloeiro uma infraestrutura verdadeiramente empresarial para a participação no credenciamento, além de deixar claro que todas essas despesas deverão ser suportadas pelo contratado.**

Além disso, inexistente qualquer previsão acerca da **natureza, quantidade, localização, tipo, estado de conservação e avaliação dos bens** que serão levados a leilão, bem como ao prazo em que os bens ficarão sobre a guarda e responsabilidade do licitante.

Assim, não há subsídios para que o próprio contratante saiba se o contrato será exequível. Por outro lado, o leiloeiro assinará um contrato completamente “às escuras”, vez que o edital não fornece as informações suficientes para que seja



previamente estimado o custo da prestação de serviços e projetada uma receita mínima sobre os bens a serem leiloados, situação essa que gera absoluta insegurança jurídica em relação ao cumprimento do objeto do contrato.

III. I – Da necessidade de avaliação do bem imóvel por profissional registrado no CREA

Como apresentado anteriormente, dentre as exigências do edital, o item 12.47.1.4 aponta sobre a necessidade de realizar as avaliações de imóveis urbanos e rurais por meio de profissionais devidamente registrados junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

É importante frisar que os honorários de profissionais registrados junto ao CREA são extremamente onerosos, vejamos tabela: (disponível em: http://www.crea-mg.org.br/images/Documentos/honorarios_profissionais-imec.pdf)

24 – AVALIAÇÃO DE BENS	Valor estimado em hora técnica trabalhada, com valor de R\$220,00 por hora, considerando um valor mínimo de R\$3.520,00, por perícia, e 16 horas trabalhadas, acrescido de despesas (locomotão, estadia, taxas, impostos).
------------------------	--

Verifica-se que o Leiloeiro Oficial é incapaz de assumir o compromisso de realizar a contratação de um profissional desse porte todas as vezes que houver um imóvel deste órgão a ser leiloado, visto o alto valor a ser despendido com esse serviço sem ao menos existir previsão da quantidade de bens ou mesmo o local onde eles se encontram.

Por outro lado, o Decreto nº 21.981/32, responsável por regulamentar a atividade do Leiloeiro em todo território Nacional, **autoriza que o próprio Leiloeiro realize a avaliação dos bens, mediante comunicação prévia dos valores ao Comitente.**

Dessa forma, nada mais justo que o termo de referência, parte integrante do edital em questão, altere o referido item a fim de constar a possibilidade de a avaliação ser realizada pelo próprio Leiloeiro Oficial, reduzindo assim a possibilidade de o contrato ser considerado inexecutável.



III. II – Da Limpeza dos bens imóveis e possíveis custos com os serviços de chaveiro

Outro ponto que merece destaque **é referente à limpeza dos bens imóveis**.
Vejamos:

7.1.2. No que se refere aos bens imóveis:

7.1.2.1. O serviço abrangerá limpeza, avaliação e organização de leilões públicos, incluídos todos os trâmites necessários à regularização dos bens imóveis urbanos e rurais alienados.

7.1.2.2. A limpeza incluirá a remoção de lixo, entulho, mato, restos de obras e quaisquer outros itens que impeçam a visitação de imóveis pelos compradores interessados ou que causem prejuízo às imagens de casas, terrenos ou fazendas que serão publicadas em plataforma de leilão online.

7.1.2.3. Poderá ser necessário o acionamento de serviço de chaveiro, a ser custeado pelo contratado, a fim de providenciar a abertura da principal porta de entrada do imóvel a ser alienado, bem como confeccionar novas chaves, que deverão ser entregues à SPU Regional em caso de frustração do processo de venda.

(...)

12.47.1.3. Realizar a limpeza de bens imóveis a serem alienados, removendo lixo, entulho, mato, restos de obras e quaisquer outros itens que impeçam a visitação de imóveis pelos compradores interessados ou que causem prejuízo às imagens dos ativos a serem vendidos;

Como dito anteriormente, o edital e o termo de referência são omissos quanto à quantidade, localização, tipo e estado de conservação dos bens que serão levados a leilão. Logo, assim como existe a possibilidade de somente 1 imóvel ir a leilão, existe também a possibilidade de se leiloar um grande número de imóveis de uma só vez, o que impossibilitaria a execução dos serviços solicitados.

É importante ressaltar que até a efetiva venda do imóvel, o proprietário do bem é o Comitente e cabe a este estabelecer as mínimas condições de uso e higiene desses bens. O Leiloeiro Oficial é o profissional responsável tão somente pela realização do leilão e pelo oferecimento dos produtos aos interessados.

Além disso, as funções do Leiloeiro estão elencadas a partir do artigo 19 do Decreto nº 21.981/32 e dentre elas não existe a previsão de que o próprio Leiloeiro deverá realizar a limpeza dos bens, remover lixos, entulho, mato ou resto de obras a fim de viabilizar a visitação pelos compradores interessados, bem como arcar com eventuais custos com os serviços de um chaveiro e confecção de novas chaves **para um bem que não é sua propriedade.**



Isto posto, é nítido que a Administração Pública está transferindo todas as suas responsabilidades para o Leiloeiro Oficial, pessoa esta que não possui infraestrutura empresarial e que não tem condições de arcar com todas as despesas solicitadas no termo de referência sem comprometer integralmente a comissão recebida pelos serviços prestados.

III. III – Do acompanhamento da visitação – Funcionários à disposição para acompanhar a visita dos interessados.

Outro ponto capaz de tornar o contrato inexecutável é exigência de se manter funcionário no local onde se encontre o bem, por no mínimo 5 (cinco) dias para acompanhar a visitação dos interessados. Vejamos:

12.47.1. Adicionalmente e especificamente no que se refere a bens imóveis:

(...)

12.47.1.7. Dispor de pessoas em dias e horários determinados, no mínimo por 5 (cinco) dias úteis, das 9h às 17 horas, para receber interessados em realizar visitas a imóveis da União inseridos em processos de venda, exceto para fazendas, chácaras, sítios e terrenos que se encontrarem abertos e puderem ser visitados em quaisquer dias e horários pelos interessados;

Mais uma vez, exaustivamente reforçamos a tese de que o Leiloeiro Oficial não possui infraestrutura empresarial e não pode assumir tal responsabilidade “às escuras”, sem ao menos saber a quantidade de imóveis que irão a leilão e sua localização.

Ora, imaginemos que nos leilões de imóveis é comum haver de 20 até 300 bens, agora imaginemos que para acompanhar a visitação de cada imóvel será necessário a presença de ao menos 3 (três) profissionais contratados pelo Leiloeiro Oficial e custeados por ele. Dessa forma, o leiloeiro terá que arcar com as despesas de 60 a 900 funcionários para atender a demanda deste Leilão. Não é difícil constatar que o valor da comissão do Leiloeiro será insuficiente para arcar com os gastos do contrato, incluindo tal exigência.

Destarte, o edital e o termo de referência merecem reforma a fim de se retirar das responsabilidades do Leiloeiro Oficial, o encargo de arcar com os custos da contratação de profissionais para acompanhar a visitação.



III. IV – Da vistoria, fotografia e entrega dos bens móveis e imóveis, bem como a intermediação da formalização de venda junto aos cartórios

Nada obstante as já comprometedoras exigências, o leiloeiro contratado deverá ainda assumir as seguintes obrigações, como expressamente previsto no Edital:

12.21. Realizar vistoria dos bens, arcando com eventuais custos necessários.

(...)

12.24. Providenciar as fotografias dos bens móveis e imóveis.

(...)

12.47.1.10. Intermediar todos os contatos junto a cartórios e à SPU Regional, de forma a permitir célere registro e emissão de escritura do imóvel, pela SPU Regional, bem como certidão de matrícula, pelo competente cartório.

Nota-se que mais uma vez o termo de referência exige que o Leiloeiro Oficial se comprometa a realizar atividades que, em face da omissão do edital, não se sabe se é ou não executável.

A irrestrita transferência dessas despesas para a realização dos leilões aos leiloeiros licitantes, sem a necessária fixação de limites e a oportunização de reembolso desses valores sobre o produto da arrematação, **constituem uma flagrante ilegalidade no Edital, pois representam violação às disposições insertas no §2º, II, e 40, §2º, II, da Lei nº 8.666/93, e aos artigos 25, 39, 40 e 42 do Dec. 21.982/32, uma vez que não há prévia limitação das despesas a serem efetuadas para a realização dos leilões, bem como disposição acerca da forma de reembolso dessas despesas.**

Por oportuno, cumpre ressaltar que, conforme já salientado ao longo desta impugnação, os leiloeiros devem exercer pessoalmente as suas funções, conforme prevê o artigo 19, do Decreto nº. 21.981/32, e art. 24, § único, IN nº 17 DREI.

Assim, considerando a complexidade e o grande volume de serviços que ficariam sob a exclusividade de um único leiloeiro, exsurge a necessidade de racionalização das exigências do Edital, o qual deverá ser retificado para fins de adequação ao Decreto nº. 21.981/32, e à IN nº 17 DREI.

IV – Pedido



Requer o peticionário que sejam acolhidas as razões da presente impugnação, para que, em vista das ilegalidades apontadas, o Ministério da Justiça e Segurança Pública reconheça a necessidade de:

- a) **Alterar o item 12.47.1.4**, a fim de que conste a possibilidade do Leiloeiro Público Oficial realizar a avaliação dos bens, visto que a contratação de um profissional registrado no CREA torna o contrato excessivamente oneroso e por ventura, inexecutável;
- b) **Excluir os itens 7.1.2.1, 7.1.2.2, 7.1.2.3 e 12.47.1.3**, uma vez que não é função do Leiloeiro Oficial realizar a limpeza, remoção de lixo, entulho, mato, resto de obras, ou mesmo arcar com os custos de serviços de chaveiro;
- c) **Excluir o item 12.47.1**, tendo em vista a impossibilidade de contratação de funcionários para atuar na visita dos bens pelos moldes propostos;
- d) **Excluir os itens 12.21, 12.24 e 12.47.1.10** com base na omissão do edital e do termo de credenciamento acerca da natureza, quantidade, localização, tipo, estado de conservação e avaliação dos bens.

Termos em que pede a procedência da impugnação.

Belo Horizonte/MG, 06 de novembro de 2019.

Sindicato dos Leiloeiros de Minas Gerais – Sindilei/MG
Gustavo Costa Aguiar Oliveira
Presidente e Licitante