

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

Porto Velho 15 de setembro de 2023

À
POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL EM RONDÔNIA – SR/PF/RO

Assunto: **ESCLARECIMENTO EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL N. 01/2023**

Maui Construções e Incorporações Imobiliárias Ltda, CNPJ 07.567.573/0001-40, neste ato representada pelo seu sócio proprietário Giuliano Domingos Borges, CPF 426.737.201-20, conforme item 2 do Edital, ESCLARECIMENTOS, para a nossa situação específica que seria CONSTRUIR UM PRÉDIO NOVO QUE ATENDA A POLÍCIA FEDERAL, vimos abaixo apresentar a seguinte dúvida e pedido de esclarecimento, o qual foi respondido em nosso questionamento anterior, mas achamos que de maneira equivocada:

1. O nosso questionamento foi o seguinte:

No anexo II, TERMO DE CONTRATO, na cláusula sétima, no item 7.2, abaixo transcrito:

“7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses, observado o limite de 1% (um por cento), ao mês, do valor de mercado do imóvel locado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade. “

Essa é mais uma situação de insegurança jurídica, pois não se tem um critério definido, entendemos que os dois índices são usados no reajuste de contrato de locação, mas vocês tem que definir um, pois nenhum investidor vai investir sem ter uma segurança, ou seja, o índice será sempre o que for menor, esses índices são apenas de correção de inflação, não são para beneficiar A ou B, como exemplo, ninguém vai em um banco e investe em um produto sem saber a previsão de retorno, ele vai investir no IPCA mais uma taxa de juros, ou IGP-M mais uma taxa de juros.

Até mesmo porque o investidor tem que fazer contratos de manutenção dos equipamentos, como exemplo, NOBREAK, ELEVADORES, SUBESTAÇÃO, GERADORES, etc, e nenhuma dessas multinacionais vai aceitar um contrato que se coloca dois índices e será o menor, sendo que nesses contratos o índice é o mesmo que o investidor tem em seu contrato com o órgão, por isso solicitamos que seja definido um índice para se ter uma segurança jurídica no contrato.

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

E obtivemos a seguinte resposta:

“QUESTIONAMENTO 4: A contratação pretendida, nas condições postas, são para atender as necessidades da SR/PF/RO.

Definidas as condições de reajuste, apresentada proposta ou logrado êxito na licitação, cabe a eventual interessada/participante anuir ao estipulado.

Veja que já estão definidos os índices, IGP-M ou IPCA, prevalecendo o menor, limitado por mês a 1% do valor de mercado do imóvel.

Ocorre que recentemente, em levantamentos realizados pelo GTED, inclusive quanto ao reajuste de um contrato de locação firmado com essa empresa, optou-se pela aplicação do IPCA em detrimento do IGP-M, previsto em contrato, dada a relevante variação demonstrada na comparação entre os índices.

Do mesmo modo, os custos previstos quanto as *facilities* de manutenção predial e de equipamentos, serão reajustados. “

A Lei nº 8.245/91, conhecida como Lei do Inquilinato, regula as relações entre locadores e locatários no Brasil. O artigo 18 diz ser possível às partes fixar contratualmente quais índices que serão utilizados, vejamos:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Ainda, a Lei de Licitação nº. 8.666/93 expressa os critérios de reajuste contratual:

**Art. 40. O edital conterà no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a modalidade, o regime de execução e o tipo da licitação, a menção de que será regida por esta Lei, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta, bem como para início da abertura dos envelopes, e indicará, obrigatoriamente, o seguinte:
(...)**

XI - critério de reajuste, que deverá retratar a variação efetiva do custo de produção, admitida a adoção de índices específicos ou setoriais, desde a data prevista para apresentação da proposta, ou do orçamento a que essa proposta se referir, até a data do adimplemento de cada parcela;

Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

(...)

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

Nota-se claramente que, em nenhuma legislação aplicável à espécie, permite-se expressamente à Administração Pública a utilização de dois índices inflacionários para o mesmo contrato.

O **princípio da legalidade** – art. 5º, II, CFRB - pressupõe que o estado não pode tomar nenhuma ação punitiva, administrativa ou restritiva contra o indivíduo se não houver, para tal, previsão em lei.

Nas palavras do jurista Hely Lopes Meirelles, na obra Direito Administrativo Brasileiro (Malheiros, 2016): *“Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei para o particular significa “pode fazer assim”; para o administrador público significa “deve fazer assim”.*

Destarte, o administrador público somente pode fazer aquilo que a lei autoriza expressa ou implicitamente, o que nota-se não é o caso em debate.

Interessante é a predisposição da Lei da Liberdade Econômica nº. 13.874/19 em proteger o exercício da atividade econômica privada, estabelecendo, em seu art. 1º, §2º, que “Interpretam-se em favor da liberdade econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos, aos investimentos e à propriedade todas as normas de ordenação pública sobre atividades econômicas privadas”.

Neste sentido, assim como não se pode inserir na cláusula contratual dois índices inflacionários, utilizando-se anualmente o de menor variação com intuito único de beneficiar a Administração Pública.

Em relação à resposta ao nosso pedido de esclarecimento, temos as seguintes colocações:

MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

1 – A nossa empresa nunca assinou um CONTRATO COM DOIS ÍNDICES, prevalecendo o menor, NUNCA, isso nunca existiu, todos os nossos contratos são com apenas um índice.

2 – Entendemos a posição de vocês, e apenas estamos solicitando que escolham um índice, não temos nada contra nenhum dos dois, entendemos que uma parceria de longo prazo tem que se ter uma posição de atendimento às partes, por isso é uma parceria de longo prazo, e para nossa empresa é importante que os nossos parceiros comerciais estejam satisfeitos, por isso não estamos escolhendo nenhum índice, apenas que vocês escolham o ÍNDICE QUE ACHAREM MAIS JUSTO PARA VOCÊS, pode ser o IPCA ou IGP-M.

3 – No próprio contrato já tem cláusulas que tratam de manter o valor de locação dentro do valor de mercado, por isso não entendemos essa posição de dois índices e não concordamos com ela, porque como vocês colocaram muito bem na resposta, depois de participarmos da licitação, e se logramos êxito, temos que anuir ao estipulado.

Diante do exposto, a nossa empresa nunca vai criar dificuldades se viermos a participar e depois se viermos lograr êxito na licitação, mas solicitamos que se tenha apenas um único índice, pois não temos como fazer vários contratos QUE ESTÃO INCLUÍDAS NAS FACILITIES, DE MANUTENÇÃO COM EMPRESAS MULTINACIONAIS COM DOIS ÍNDICES, E PREVALECENDO O QUE FOR MENOR, infelizmente isso não existe, nenhuma empresa aceitaria, e isso resultaria em prejuízo para nossa empresa, senão não estaríamos pedindo uma nova posição de vocês novamente, sobre se ter apenas um índice de reajuste, qualquer um que vocês escolherem.

Desde já somos gratos pela atenção dispensada,

Atenciosamente



Maui Const. e Incorp. Imob. Ltda
Giuliano Domingos Borges

solicitação esclarecimento RE: Republicação do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit-

engecomltda <engecomltda@uol.com.br>

Seg, 18/09/2023 17:23

Para:RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>;RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

 1 anexos (353 KB)

ESCLARECIMENTOS EDITAL CHAMAMENTO PUBLICO PARA LOCACAO DE IMOVEL 01 2023 15 09 2023.pdf;

You don't often get email from engecomltda@uol.com.br. [Learn why this is important](#)

boa tarde,

À comissão especial de Contratação

em anexo apresentamos um pedido de esclarecimento ao edital republicado acima mencionado para a Locação de Imóvel para a futura sede da Polícia Federal em Rondônia.

atenciosamente

giuliano

De: "RO/SR - Comissão Permanente Licitações" <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

Enviada: 2023/09/11 13:18:03

Para: cpl.selog.srro@pf.gov.br

Assunto: Republicação do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit- locação sob demanda)

Prezado representante,

Visando a ampla participação de interessadas, comunicamos a republicação do Chamamento Público nº 01/2023, processo 08475.001505/2023-11, que objetiva a prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho/RO, visando uma futura LOCAÇÃO de imóvel, na modalidade built to suit (locação sob demanda), com facilities de manutenção predial, preventiva, corretiva e preditiva, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede de sua Superintendência Regional (SR/PF/RO), em imóvel adaptado ou a ser construído, área útil mínima construída de 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), auditório, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava-jato, áreas técnicas, entre outros, acrescido de área de estacionamento e pátio de

veículos apreendidos, em um terreno com área mínima de 9.000,00 m² (nove mil metros quadrados), por um período de 180 meses, prorrogável, nos termos do Edital anexo.

O Edital, avisos e outros documentos, poderão ser consultados no link <https://www.gov.br/pf/pt-br/assuntos/licitacoes/2023/rondonia>.

Período de envio e recebimento das Propostas: até 29/09/2023 às 18h:00m (horário de Brasília).

As propostas deverão ser encaminhadas exclusivamente para o endereço eletrônico cpl.selog.srro@pf.gov.br, no prazo indicado.

Consoante item 4.6. do Anexo I Termo de Referência, o interessado/futuro locador/proponente não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização de contrato com Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador.

Atenciosamente,

Comissão Especial de Contratação
cpl.selog.srro@pf.gov.br
(69) 3216-6205

RE: solicitação esclarecimento RE: Republicação do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit-

RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

Qua, 20/09/2023 12:55

Para:engecomltda <engecomltda@uol.com.br>

Cco:Marcela Gomes Serafim Mendes <marcela.mgsm@pf.gov.br>;Adair Jose da Silva <adair.ajs@pf.gov.br>;Victor Spinola Valenca <victor.vsv@pf.gov.br>;Victor Hugo de Lima Caetano <victor.vhlc@pf.gov.br>;Willian de Sena Gomes <willian.wsg@pf.gov.br>;Joao Claudio Nabas <nabas.jcn@pf.gov.br>;Tito Dias Junior <tito.tdj@pf.gov.br>;Henrique Luedke Biesdorf <henrique.hlb@pf.gov.br>;Victor Yaggo dos Santos Ribeiro <victor.vysr@pf.gov.br>;Leonardo Pereira de Souza <leonardo.lps@pf.gov.br>;Magda Martins Magalhaes <magda.mmm@pf.gov.br>;Larissa Magalhaes Nascimento <larissa.lmn@pf.gov.br>;Ana Carolina Carvalho Caetano <carolina.accc@pf.gov.br>;Luis Fernando de Assis Silva <luis.lfas@pf.gov.br>;Laira Giacomett de Carvalho <laira.lgc@pf.gov.br>

Prezado Representante,

Boa tarde.

1. Em atenção ao questionado por essa empresa quanto a previsão de dois índices para fins de reajuste, informamos que nessa etapa, se trata apenas de minuta de contrato (cláusula sétima), anexa ao Edital de Chamamento Público nº 01/2023, com intuito de compreender o mercado e entender as peculiaridades dos interessados em participar da disputa e futuramente contratar com a SR/PF/RO.
2. Desse modo, registramos que para fins de contratação (assinatura do termo de compromisso e contrato) será estipulado apenas 01 (um) índice entre os indicados no citado Edital Chamamento.
3. Convém citar que os contratos firmados pela futura contratada com terceiros, são de sua exclusiva responsabilidade, podendo adotar o índice, nestes contratos, que entender conveniente, a depender da especificidade do objeto.

Atenciosamente,

Comissão Especial de Contratação

cpl.selog.srro@pf.gov.br

(69) 3216-6205

De: engecomltda <engecomltda@uol.com.br>**Enviado:** segunda-feira, 18 de setembro de 2023 17:21**Para:** RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>; RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>**Assunto:** solicitação esclarecimento RE: Republicação do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit-You don't often get email from engecomltda@uol.com.br. [Learn why this is important](#)

boa tarde,

À comissão especial de Contratação

em anexo apresentamos um pedido de esclarecimento ao edital republicado acima mencionado

para a Locação de Imóvel para a futura sede da Polícia Federal em Rondônia.

atenciosamente

giuliano

De: "RO/SR - Comissão Permanente Licitações" <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

Enviada: 2023/09/11 13:18:03

Para: cpl.selog.srro@pf.gov.br

Assunto: Republicação do Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit- locação sob demanda)

Prezado representante,

Visando a ampla participação de interessadas, comunicamos a republicação do Chamamento Público nº 01/2023, processo 08475.001505/2023-11, que objetiva a prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho/RO, visando uma futura LOCAÇÃO de imóvel, na modalidade built to suit (locação sob demanda), com facilities de manutenção predial, preventiva, corretiva e preditiva, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede de sua Superintendência Regional (SR/PF/RO), em imóvel adaptado ou a ser construído, área útil mínima construída de 7.022,62 m² (sete mil e vinte e dois metros quadrados e sessenta e dois centímetros quadrados), englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), auditório, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava-jato, áreas técnicas, entre outros, acrescido de área de estacionamento e pátio de veículos apreendidos, em um terreno com área mínima de 9.000,00 m² (nove mil metros quadrados), por um período de 180 meses, prorrogável, nos termos do Edital anexo.

O Edital, avisos e outros documentos, poderão ser consultados no link <https://www.gov.br/pf/pt-br/assuntos/licitacoes/2023/rondonia>.

Período de envio e recebimento das Propostas: até 29/09/2023 às 18h:00m (horário de Brasília).

As propostas deverão ser encaminhadas exclusivamente para o endereço eletrônico cpl.selog.srro@pf.gov.br, no prazo indicado.

Consoante item 4.6. do Anexo I Termo de Referência, o interessado/futuro locador/proponente não precisará possuir necessariamente o título de propriedade do imóvel, bastando demonstrar por compromisso assinado pelo proprietário do imóvel, que no caso formalização de contrato com Superintendência Regional da Polícia Federal em Rondônia, a titularidade do imóvel passará para o proponente interessado/locador.

Atenciosamente,

Comissão Especial de Contratação
cpl.selog.srro@pf.gov.br

(69) 3216-6205