



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Comissão Permanente de Licitação para Contratação de Bens,  
Serviços e Obras

Carta n.º 41/2021 - TERRACAP/PRESI/DIRAF/CPLIC

Brasília-DF, 10 de fevereiro de 2021

Ao Senhor Representante da Empresa  
FERREIRA E CHAGAS ADVOGADOS

**ASSUNTO: Diligências Pregão Eletrônico nº 21/2020**

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços, sob demanda à TERRACAP (sem vínculo empregatício) relativos à cobrança extrajudicial de créditos comerciais, sob demanda; operações especializadas nas áreas de relacionamento com o cliente; bem como envio de notificação prévia por meio dos Cartórios de Títulos e Documentos; emissão de certidão de ônus; registro da garantia da alienação fiduciária; gestão de títulos para consolidação de propriedade de imóveis de operações de crédito imobiliário; garantidos por Alienação Fiduciária (conforme especificado neste Termo e neste seu anexo) e formação e gestão de dossiês eletrônicos do acervo de processos.

Prezado Senhor,

O Presidente da Comissão de Licitação para Compra de Bens, Serviços e Obras – CPLIC/TERRACAP, no uso das atribuições que lhe confere a Portaria nº 298/2020-DIRAF, vem pelo presente, realizar novas diligências, SOB PENA DE DESCLASSIFICAÇÃO, junto à empresa Ferreira e Chagas Advogados em decorrência do Parecer Técnico SEI 55556892, *in verbis*:

Considerando que o objeto da licitação consiste em:

Contratação de empresa especializada para prestação de serviços, sob demanda à TERRACAP (sem vínculo empregatício) relativos à cobrança extrajudicial de créditos comerciais, sob demanda; operações especializadas nas áreas de relacionamento com o cliente; bem como envio de notificação prévia por meio dos Cartórios de Títulos e Documentos; emissão de certidão de ônus; **registro da garantia da alienação fiduciária; gestão de títulos para consolidação de propriedade de imóveis de operações de crédito imobiliário; garantidos por Alienação Fiduciária (conforme especificado neste Termo e neste seu anexo)** e formação e gestão de dossiês eletrônicos do acervo de processos.  
(grifos nossos)

Considerando que - ainda no item "1. Objeto" - o Termo de Referência menciona que a prestação de serviço consistirá em:

1.5. Consolidação da propriedade de imóveis (de operação de crédito imobiliário) garantidos por Alienação Fiduciária – Lei 9.514/1997 e respectivas alterações, conforme especificações na descrição do serviço.

1.5.1. Mecanismo que possibilitem maior agilidade na retomada de imóveis que disponham de cláusulas de garantia (Alienação Fiduciária) e que se encontram em situações de inadimplência.

Considerando todas as razões expostas para a presente licitação, contidas no item "2. Justificativa", o qual a evidencia a importância dos procedimentos inerentes à consolidação da propriedade (regidos pela Lei Federal 9514/1997), mediante uma breve elucidação do funcionamento do modelo de negócio da Terracap, do contexto histórico que propiciou a implementação do instituto da Alienação Fiduciária, da dinamicidade e dos ganhos obtidos na execução deste tipo de garantia (como a expressiva redução da inadimplência), assim como faz menção as determinações emanadas do TCDF (Decisão nº 3954/2014): entre elas, a de "Concluir os procedimentos operacionais necessários à efetiva implantação e execução da alienação fiduciária prevista nos editais de comercialização de imóveis".

Considerando que o item "3. Definição/Detalhamento do Objeto", do Termo de Referência, faz uma descrição minuciosa dos serviços a serem prestados pela Contratada, sob demanda, entre os quais o Registro da Alienações Fiduciárias e a Consolidação da propriedade constam como elementos essenciais (esta última contemplada, de forma específica, no subitem "3.5. Consolidação da propriedade a título precário" e - adicionalmente - na subseção "3.5.1 Definição/detalhamento do objeto: consolidação de propriedade de imóveis de operações de crédito imobiliário garantidos por Alienação Fiduciária").

Considerando que em diversas outros itens, ao longo do Termo de Referência, menciona-se - em diferentes graus de detalhes - os procedimentos de consolidação da propriedade de imóveis garantidos por Alienação Fiduciária - Lei 9514/1997: por exemplo, no item "5. Quantidade Estimada e Custos dos Serviços" e no item "8. Níveis de Serviços".

Considerando que o item "17. Habilitação" coloca de forma explícita o quantitativo mínimo dos serviços descritos nos atestados e, em especial, estabelece a quantidade mínima de 400 execuções para a "Execução de todos os procedimentos de consolidação de propriedade (alienação fiduciária): vedado o serviço de despachante" e que até o presente momento a empresa Ferreira e Chagas Advogados não evidenciou dita experiência.

Considerando que depois da análise efetuada pelo Grupo de Trabalho (Despacho SEI - 54858548), constituído para a análise de Qualificação Técnica, concluiu-se pela necessidade de fornecimento de documentos complementares, devido ao fato do Atestado de Capacidade Técnica emitido pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A - Para Qualificação Técnica ( Atestado 54761373 ) do item "16.1. Para Qualificação Técnica" apresentar - pelo menos, à luz das informações disponíveis até o presente momento - experiência diferente da solicitada no Termo de Referência: em particular, demonstra somente que a empresa prestou serviços de "Execução de procedimentos de penhora e futura consolidação de propriedades (alienação fiduciária)" (grifos nossos). Portanto, não foi possível constatar - de forma cabal e conclusiva - que os serviços prestados estão em consonância com os requisitados, os quais não tem como objeto procedimentos de penhora, mas sim, requer - de forma clara e literal - de experiência prévia nos procedimentos de consolidação da propriedade de imóveis garantidos por Alienação Fiduciária - Lei 9514/1997, estabelecendo, inclusive, um quantitativo mínimo previamente executado. Neste contexto, o termo "futura consolidação de propriedade" (grifo nosso) não coloca em evidência a experiência exigida pelo Termo de Referência (do item "17. Habilitação"), podendo caracteriza-se, portanto, em um descumprimento ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório.

Considerando que a análise supracitada resultou também na solicitação de informações complementares no que concerne ao outro atestado emitido pelo MRV ( Atestado 54761991 ), apresentado para o cumprimento do item "16.2 Para Qualificação de customização", devido às dúvidas suscitadas pela descrição dos serviços respeito à natureza, ao escopo e aos destinatários dos serviços executados, assim como, se os serviços foram prestados pela empresa de forma direta ou mediante terceiros.

Considerando que foi encaminhada uma Carta de Diligência (54911428), no dia 27 de janeiro de 2021, a qual solicitava diligência para que a empresa Ferreira e Chagas Advogados pudesse "apresentar documentação complementar aos Atestados da MRV de Qualificação Técnica, a fim de esclarecer a natureza dos serviços prestados e evidenciar se os mesmos são pertinentes e compatíveis (ou não) com o objeto de licitação" e, por conseguinte, solicitava a apresentação do(s) contrato(s), aditivo(s) e anexo(s) que possibilite uma correta identificação dos serviços prestados e, adicionalmente, a apresentação dos Protocolos de Prenotação, ou ainda - a critério da empresa - das Notas Fiscais, para verificação de atendimento do quantitativo mínimo exigido no Termo de Referência.

Considerando que a resposta efetuada pela empresa (55515325) não foi satisfatória, no sentido de que não foi aportada nova documentação, nem qualquer documento com a finalidade de comprovar a devida experiência na matéria, quer dizer, de forma a evidenciar que a prestação de serviços, já atestada pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A , cumpra com os requisitos editalícios. De fato, a resposta manifestada pela empresa Ferreira e Chagas Advogados argumenta atendimento integral ao exigido no Termo de Referência e, adicionalmente, apresenta uma negativa a prestar os documentos solicitados por razões de confidencialidade.

## • CONCLUSÃO

Devido às razões expostas, este Grupo de Trabalho manifesta-se - mais uma vez - no sentido de fornecer nova oportunidade a empresa Ferreira e Chagas Advogados (em consonância com o princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa) de comprovar se os serviços prestados a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A são compatíveis com os requisitos no Termo de Referência. Salienta-se, especialmente, a importância de atendimento as exigências do item "17. Habilitação", que versa sobre a experiências necessárias, entre outras, a de execução de procedimentos de consolidação da propriedade de imóveis garantidos por Alienação Fiduciária - Lei 9514/1997. Neste contexto, ressalta-se que o quantitativo exposto no Atestado de Qualificação Técnica emitido pela MRV referem-se a serviços de "Execução de procedimentos de penhora e futura consolidação de propriedades" e, por conseguinte, faz-se necessário a apresentação de novos elementos que caracterizem que foram prestados à MRV serviços de consolidação da propriedade, em observância aos termos editalícios e a fim de não contrariar ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório, sob pena de não obtenção da Qualificação Técnica.

De forma análoga, solicita-se, adicionalmente ,documentos adicionais que possam esclarecer os serviços prestados do atestado para Qualificação de customização, também apresentado pela empresa MRV para atendimento do item "16.2 Para Qualificação de customização".

Para tanto, deve-se solicitar a apresentação do(s) contrato(s), aditivo(s) e anexo(s) que possibilite uma correta identificação dos serviços prestados e, adicionalmente, solicitar a apresentação dos Protocolos de Prenotação, ou ainda - a critério da empresa - das Notas Fiscais, para verificação de atendimento do quantitativo mínimo exigido no Termo de Referência. Salienta-se também a possibilidade, de forma alternativa, de uma diligência diretamente junto a MRV, que, para tanto, se faz necessário que alternativamente a licitante indique o nome, o cargo e telefone (e-mail) do executor do contrato para que possamos realizar as diligências com fito de buscar a compatibilidade do contrato celebrado entre a licitante e a MRV e o estabelecido no edital e seus anexos.

Vale salientar que os dados ora solicitados serão tratados exclusivamente para os devidos fins: quer dizer, com toda a cautela no que diz respeito à confidencialidade das informações (sem quebra de sigilo).

Ante ao exposto, solicitamos novamente, SOB PENA DE DESCLASSIFICAÇÃO, que a empresa Ferreira e Chagas Advogados apresente a documentação complementar, de modo a comprovar se os serviços prestados a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A são compatíveis com os requisitados no Termo de Referência, assim como documentos adicionais que possam esclarecer os serviços prestados do atestado para Qualificação de customização, também apresentado pela empresa MRV para atendimento do item "16.2 Para Qualificação de customização", e apresentação do(s) contrato(s), aditivo(s) e anexo(s) que possibilite uma correta identificação dos serviços prestados e, adicionalmente, solicitar a apresentação dos Protocolos de Prenotação, ou ainda - a critério da empresa - das Notas Fiscais, para verificação de atendimento do quantitativo mínimo exigido no Termo de Referência, e, de forma alternativa, de uma diligência diretamente junto a MRV, que, para tanto, se faz necessário que alternativamente a licitante indique o nome, o cargo e telefone (e-mail) do executor do contrato para que possamos realizar as diligências com fito de buscar a compatibilidade do contrato celebrado entre a licitante e a MRV e o estabelecido no edital e seus anexos.

Fica estabelecido o prazo de 3(três) úteis dias, ou seja, até 18-02-2021, para a entrega.

Atenciosamente,

GLAUBER TEODORO FARIA

Presidente da CPLIC



Documento assinado eletronicamente por **GLAUBER TEODORO FARIA - Matr.0002635-2, Presidente da Comissão Permanente de Licitação para Contratação de Bens, Serviços e Obras**, em 10/02/2021, às 11:13, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?aca=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0verificador=55837469](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?aca=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=55837469) código CRC= **283611BC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33422402