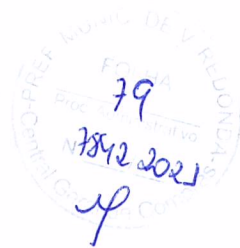


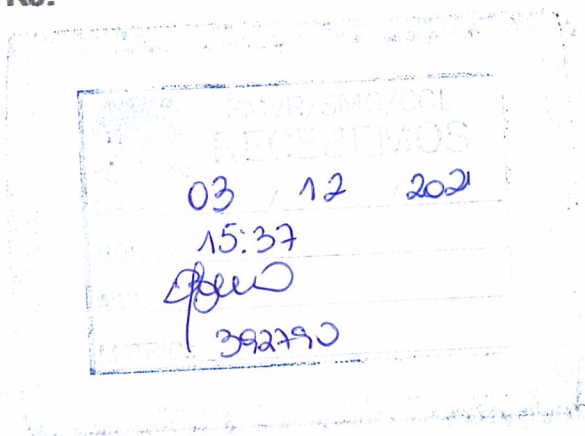


SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



À

Prefeitura Municipal de Volta Redonda – RJ.
Comissão de Licitação



Processo Administrativo nº 7842/2021
Licitação – Concorrência Pública nº 004/2021

CESBRA QUÍMICA LTDA., sociedade empresária, inscrita sob o CNPJ sob o nº 08.436.584/0001-54, com sede estabelecida na Av. Paulo Erlei Alves Abrantes, nº 2500, Distrito Industrial de Três Poços, Volta Redonda, RJ, CEP: 27.240-560, representada pelo diretor com poderes para o ato **CARLOS ROBERTO DA SILVA**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 130.442.067-155, portador da Carteira de Identidade RG nº 02459692-6, domiciliado no endereço supra, assistidos pela advogada ao final assinado (DOC. 01), vem, mui respeitosamente, apresentar **IMPUGNAÇÃO** ao edital de licitação em referência, sobre os fatos e fundamentos que seguem:

1. DA TEMPESTIVIDADE E DA REGULARIDADE DA IMPUGNAÇÃO

1.1 Inicialmente, registra-se que, nos termos do parágrafo §1º, do art. 41 da Lei 8.666/1993, cabe impugnação administrativa contra o edital de licitação no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação.

Considerando que o edital ora impugnado tem a data de abertura determinada para o dia 10 de dezembro 2021, resta-se, portanto, confirmada a tempestividade da presente impugnação.

2. SÍNTESE DOS FATOS

2.1 Trata-se de processo de licitação, cujo objeto é a venda do imóvel sito na Av. Paulo Erlei Alves Abrantes, n.º 2.490, Distrito Industrial de Três Poços, Volta Redonda/RJ, com área total de 2.219,40 m².

Destaca-se que o imóvel a ser licitado, compõe, diretamente, parte de uma área total da qual a impugnante é cessionária, e



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA

80
18/02/2021
R

onde mantém suas atividades empresariais, inclusive com intrínseca dependência funcional direta e estrutural de mobiliário localizado na área indicada no processo licitatório, na qual repise-se, a impugnante exerce regularmente suas atividades há aproximadamente 15 anos, como restará comprovado.

Para tanto, cumpre esclarecer que, após regular procedimento administrativo autuado sob o nº 5519/1971, por liberalidade do Município de Volta Redonda, a Companhia Estanífera do Brasil e Brascan Recursos Naturais S/A passaram a deter concessão real de uso de uma área de terra situada no mesmo endereço da área licitada, com o objetivo de se implementar e desenvolver atividade industrial, atividade essa atualmente mantida no local pela ora impugnante.

2.2 Todos os direitos daquelas empresas foram transferidos à impugnante por meio de ato legislativo competente (Lei Municipal nº 4.481/2008), justificando assim a regularidade das prestações ali mantidas e efetivadas, frise-se, inclusive na área objeto da licitação aqui impugnada.

Ao receber referidas áreas, no ato de sucessão, a impugnante foi levada a crer que o imóvel ora licitado compunha a concessão, tendo por base a planta empresarial da empresa. Tal fato inclusive se comprova em razão do uso regular do imóvel durante todos esses anos, inclusive com a realização de benfeitorias no mesmo.

Entretanto, surpreendentemente e sem qualquer informação prévia, somente através do processo administrativo nº 3991/2018, a impugnante fora informada de que a concessão não abrangia o imóvel total.

Contudo, após uma análise histórica do imóvel em questão, foi possível verificar que o objeto da concessão administrativa originária fazia parte de uma área maior, inscrita sob o nº 3.208.0056.000.4, a qual totalizava 60.544,25 m².

Entretanto, em ato posterior de desmembramento da área as duas áreas foram geradas.

2.3 Ocorre que o desmembramento acima não afasta o direito da impugnante, inclusive por ser proprietária das benfeitorias ali mantidas. Toda planta empresarial de propriedade da CESBRA encontra-se vinculada umbilicalmente aos seguintes imóveis:



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOGACIA



- Área Industrial nº 5 (Remanescente), situada no Distrito Industrial de Três Poços, com área de 58.324,83 m², Matrícula RGI nº 30.018;
- Área Industrial nº 5 (5-A) situada no Distrito Industrial de Três Poços, com área de 2.219,42 m², Matrícula 30.017.

Frisa-se: as áreas acima citadas, por mais que registradas com matrículas diversas, possuem correlação geográfica entre si e total dependência industrial, o que se confirma inclusive pelo fato de que a área menor abriga diversas benfeitorias necessárias para a geração, tratamento e distribuição da matéria energética do polo industrial mantida pela autora em seu imóvel.

Especificamente na área licitada estão localizados o galpão, um castelo de água e a estação elétrica, sendo estes dois últimos necessários e indispensáveis e únicas fontes de abastecimento de toda a planta industrial, implantada nas duas áreas acima descritas, ambos como dito, de propriedade da impugnante.

2.4 A impugnante, com inequívoca BOA FÉ, sempre manteve o uso e posse de ambas as áreas, haja vista que o fundo de negócio ali edificado abrange o terreno em sua completude, sendo que uma área sempre foi dependente da outra.

Destaca-se que a área de menor porção mantém benfeitorias úteis e necessárias à atividade empresarial, tais como castelo de água e estação elétrica, além de galpão necessário e indispensável para o plano de expansão da empresa CESBRA.

Todos esses fatos evidenciam o direito da impugnante e justificam o acolhimento da presente em todos os seus termos, conforme continuará a ser exposto.

3. PRELIMINARMENTE

3.1. DAS IRREGULARIDADES DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PERANTE PREFEITURA DE VOLTA REDONDA



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA

MUNIC. DE V. RECÔNCA
82
7842 2021
24

3.1.1 Conforme exposto no laudo de avaliação constante do presente processo administrativo, a verificação da possibilidade de licitação da área sob litígio tem origem no processo administrativo nº 3991/2019.

O processo administrativo em referência teve como objetivo o pedido de compra apresentado pela empresa TIN QUÍMICA E SOLDAS LTDA.

Destaca-se que, em razão de contrato mantido entre as empresas (CESBRA e TIN), a impugnante diligenciou no sentido de trazer ao conhecimento da municipalidade as questões relacionadas ao direito que assiste a CESBRA sobre o imóvel licitado.

3.1.2 Conforme já exposto, a impugnante, em razão de ato REGULAMENTADO EM LEI, mantinha concessão de uso de área conexas a ser licitada, desde o ano de 1971.

Todas as construções existentes na área licitada durante tal período foram realizadas e mantidas pela impugnante, e não pela empresa TIN.

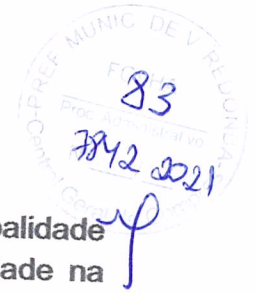
Ocorre que, por ato de mera liberalidade, a impugnante efetivou contrato de comodato com prazo determinado beneficiando a empresa TIN QUÍMICA E SOLDAS LTDA, contrato este que teve sua vigência encerrada em 31/10/2018, que a partir de então passou a ocupar irregularmente a área.

3.1.3 O município licitante foi cientificado quanto a esses fatos e quanto as medidas que a CESBRA pretendia adotar, inclusive quanto a um pedido à preferência sobre a área para uma vez que era a real ocupante e cessionária do imóvel, visando retomar o imóvel em sua plenitude (já que sempre manteve a posse inclusive com seu mobiliário, como acima relatado).

Ocorre que, em negligência aos pedidos prévios, e ao múnus de controle da administração, a impugnante encontra-se à mercê do presente procedimento, sem o Município até o momento tenha decidido acerca do tema, sendo agora surpreendida com a designação de uma licitação de um terreno sobre o qual na realidade tem direito de preferência e no qual consta mobiliário que foi construído ao longo de décadas.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



A negligência quanto a esta resposta da municipalidade evidencia ato irregular da administração pública, gerando assim nulidade na presente licitação, que a toda evidência se prosseguir, irá violar direito líquido e certo que assiste a Impugnante, qual seja, a de exercer validamente o seu direito de preferência.

3.1.4 Destaca-se que, com base no art. 4º da LINDB, a interpretação analógica, perante a omissão legislativa, se mostra como operante em nosso ordenamento:

LINDB

Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

Os atos da administração pública municipal carecem de legislação específica. Ocorre que os atos da administração federal são regulamentados especificamente através da Lei Federal nº 9.784/1999.

Desta lei, destaca-se os artigos nº 2º, parágrafo único, inciso X e o artigo 49:

Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

X - garantia dos direitos à comunicação, à apresentação de alegações finais, à produção de provas e à interposição de recursos, nos processos de que possam resultar sanções e nas situações de litígio;

Art. 49. Concluída a instrução de processo administrativo, a Administração tem o prazo de até trinta dias para decidir, salvo prorrogação por igual período expressamente motivada.

Com aplicação da analogia, tem-se por certo que no bojo do processo administrativo é indispensável a garantia ao retorno das solicitações, assim como a conclusão da instrução processual no prazo de 30 dias.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA

O processo administrativo nº 3991/2018, em negligência a lei, não foi concluído, uma vez que as solicitações da impugnante, por diversas vezes, foram negligenciadas.

Sendo este processo BASE para a licitação, resta-se por evidenciada a nulidade do procedimento licitatório, justificando assim sua revisão.

3.2. DA IMPUGNAÇÃO AO PREÇO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

3.2.1 Destaca-se ainda que o valor vinculado ao procedimento licitatório deve ser revisado, haja vista que o mesmo encontra-se em dissonância com o preço de mercado praticado na região, para imóveis similares.

Pelo que se observa inclusive da leitura do processo administrativo nº 7770/2021 (DOC. 05), a área contígua ao objeto licitado, com avaliação promovida pelo próprio município licitante se apresenta em dissonância ao preço operado no presente processo.

Ou seja, o próprio ente licitante reconhece, em avaliação idêntica e para o mesmo fim, que o imóvel possui, como preço de mercado, um valor menor do que o veiculado na licitação ora impugnada.

3.2.2 Para melhor compreensão, compete expor que o imóvel contíguo ao objeto licitado fora devidamente alienado pelo Município de Volta Redonda a CESBRA, ora impugnante, através do processo de licitação nº 7770/2021, pelo valor de R\$ 5.160.000,00 (cinco milhões e cento e sessenta mil reais).

Referido imóvel possui a área de 58.324,83 m². Já o imóvel licitado possui apenas 3.8% da área do primeiro imóvel.

A teor desse documento, elaborado pela própria prefeitura, em processo licitatório análogo, o imóvel, na proporção da presente, deveria ter como base de preço o importe de R\$ 196.350,41.

O valor da presente licitação encontra-se desproporcional, excedendo-se na proporção de 5.2% do valor que deveria ser veiculado na presente.

REC. DE VOLTA REDONDA
FOYIA
84
7842 2021
y



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



3.2.2 Refrisa-se: a avaliação utilizada como parâmetro é de um imóvel contíguo, feita no corrente ano.

Não é crível admitir-se que a administração pública se aproveite de uma licitação para lucrar, além do que se mostra legalmente defeso.

3.2.3 Os contratos públicos, pela essência da legalidade do ato administrativo, não comportam atos lesivos a norma.

Deste modo, impõe-se a revisão no valor fixado para o certame, como preço mínimo, uma vez que a avaliação já realizada para o terreno contíguo, localizado na mesma área, demonstra por si só a inadequação do preço, em claro excesso praticado pela administração, frente ao seu real valor de mercado, já reconhecido.

3.3. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA IMPUGNANTE E DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO EDITAL QUANTO ÀS CONDIÇÕES PARA O SEU EXERCÍCIO

3.3.1 Em virtude da concessão já explicitada, a impugnante ostenta preferência sobre a presente licitação.

3.3.2 Nos termos do edital, o "imóvel encontra-se em regime de Comodato à empresa TIN Química e Soldas Ltda".

Ocorre que a realidade dos fatos se contrapõe a referida alegação, uma vez que a impugnante é quem era a detentora das atividades na área licitada, mantendo no local mobiliário e equipamentos que estão intrinsecamente ligados às atividades geradas pela concessão, que lhe fora então deferida.

A empresa TIN QUÍMICA E SOLDAS LTDA, contudo, jamais foi legitimada para a ocupação da área por qualquer ato administrativo, sendo sua ocupação atual totalmente irregular por força do término do contrato de comodato com a CESBRA.

A empresa impugnante por ato de mera liberalidade, formalizou contrato de compra e venda com a empresa TIN QUÍMICA de alguns de seus EQUIPAMENTOS de sua fábrica de soldas.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA

86
284221
d

Em decorrência de tal negociação, concedeu à TIN QUÍMICA prazo para que desocupasse a área objeto do esbulho e formalizou contrato de comodato, com prazo determinado, beneficiando a empresa TIN QUÍMICA E SOLDAS LTDA, e possibilitando que a mesma operasse provisoriamente na área menor, com encerramento previsto para 31/10/2018, o podendo ser estendido até março de 2019.

O comodato se deu, para que a empresa TIN QUÍMICA tivesse tempo de transferir sua atividade para outra localidade, que então aproveitou-se desta condição, para manter-se irregularmente no terreno.

Conforme faz prova o documento em anexo, a empresa TIN QUÍMICA sempre teve ciência inequívoca da titularidade da posse e de sua obrigação de desocupar o imóvel.

É INADIMISSIVEL QUE A EMPRESA TIN QUÍMICA SEJA PRIVILEGIADA POR UM CONTRATO DE COMODATO QUE NÃO MANTÉM COM A MUNICIPALIDADE LICITANTE.

3.3.3 Destaca-se ainda que a concessão, opera em prazo indeterminado, sem termo final, o que garante a mesma prerrogativas e preferência na aquisição para o uso e fruição da área, para o desenvolvimento de suas atividades industriais.

Ocorre que o presente processo licitatório ofende a ordem da concessão, emanada pelo mesmo ente público, e, por certo, lesa o direito da impugnante.

3.3.4 Avista-se que a preferência da impugnante vai além da possibilidade de se sobrepor em uma proposta de terceiro.

Caberia a municipalidade ré, constar no teor do edital as reais condições e limites para que a preferência da impugnante fosse respeitada e não violada.

Destaca-se que, sem o respeito dos direitos da impugnante, a adjudicação do imóvel se tornaria ilegal, haja vista que a preferência atinge até mesmo o direito a prévia indenização e observância da concessão.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



3.3.5 Deste modo, tem-se por necessário a reforma do edital, para fazer constar a preferencia clara, com os limites específicos, em respeito a concessão pretérita e vigente.

4. DO DIREITO ÀS BENFEITORIAS EFETIVADAS NO OBJETO DA LICITAÇÃO

4.1 A impugnante, em razão da posse justa e de boa-fé, possui inequívoco direito sob as benfeitorias mantidas no bem licitado, cabendo, no caso em comento, uma justa, prévia e correta indenização por todas as construções ali mantidas.

Assim, para efetividade do ato licitatório, objeto do presente procedimento, referidas benfeitorias devem ser consideradas, valoradas e indenizadas à empresa detentora da concessão, ora impugnante, as quais deverão ser expressas no edital, para a observância antes mesmo da adjudicação final.

4.2 Há de se aduzir que a manutenção da atividade industrial é requisito próprio e desejado do presente ato licitatório (PROJETO BÁSICO – JUSTIFICATIVA – CONSTANTE NO EDITAL).

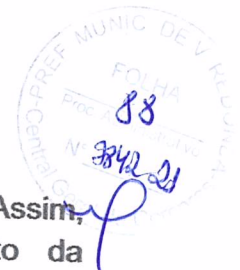
Sendo assim, todo o fundo de negócio, existente no imóvel licitado, é desejado e necessário nesta transação administrativa, o que justifica a indenização prévia ao impugnante.

4.3 Nos termos da avaliação que segue em anexo, a impugnante mantém, como fundo de negócio, um imóvel que depende de prévia avaliação – fato este que desabona a licitação da área, nos termos que se encontram.

Entretanto, compete expor que referido valor deve se vincular as construções que compõem estabelecimento industrial, com as seguintes construções: a) galpões constituído de estruturas de metálica e partes concreto, fechamentos em alvenaria/metálicos e coberturas metálicas; b) os prédios secundários (administrativo, refeitório/cozinha, guarita e balança) constituídos de estrutura de concreto, fechamento em alvenaria, forros gesso/PVC sob lajes concreto, além de possuir galpões de apoio e áreas de lazer e de estacionamento pavimentado; e c) as instalações dos galpões/prédios frente ao padrão e divisão própria para atividade que está sendo exercida no local, com as condições de habitabilidade.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



A licitação tem como requisito o fomento industrial. Assim, as construções são desejadas e necessárias no desenvolvimento da contratação em destaque. No entanto, carecem de indenização prévia ao real proprietário.

Todas as construções são de propriedade da impugnante, e não do município licitante, motivo pelo qual a empresa impugnante deve ser devidamente indenizada, de forma prévia, por TODA construção.

Avista-se que a própria natureza da concessão garante tal hipótese. A impugnante recebeu um terreno vazio, sem qualquer tipo de tratamento, investimento ou preparo para o fomento industrial, com construções indispensáveis, as quais são mantidas integralmente em pleno funcionamento e operação.

4.4 Refrisa-se: os atos licitatórios se limitam aquele bem de propriedade do ente público.

Destaca-se ainda que o custo com a desmobilização de toda uma indústria, em eventual licitação para terceiro, carece de amparo financeiro, seja pelo arrematante, seja pela municipalidade.

A área licitada ampara uma usina de biodiesel. Referida construção, pública e notória, necessita de grandes investimentos para o efetivo funcionamento.

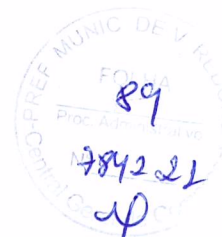
O Biodiesel é um biocombustível renovável produzido a partir de óleos vegetais (babaçu, soja, mamona dendê, algodão, girassol etc.) ou gordura animal e um álcool (metanol ou etanol).

Hoje, no Brasil a construção de usinas de biodiesel, com eficiência tecnológica, exige um investimento de alto custo, ainda que para uma usina de menor operação.

Referidos gastos se vinculam à matéria prima, a armazenagem, a extração, a tancagem do óleo bruto, do álcool anidro e do hidratado ou do metanol, da glicerina e do biodiesel, a filtragem, a neutralização do óleo, o tratamento de efluentes e dos subprodutos, itens de segurança e ainda um laboratório básico é imprescindível para qualquer produtor de biodiesel, além das licenças ambientais e administrativas, regulares e indispensáveis.



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



Uma usina de pequeno porte obrigatoriamente também tem que buscar o máximo de rendimento em biodiesel por unidade de óleo, além de produzir biodiesel com qualidade, o que maximiza os custos de sua operação.

Destaca-se que até mesmo instalações básicas, quais sejam, água e luz, são de propriedade da impugnante, e carecem de avaliação, vez que integram parte do imobilizado específico, não convencional.

A licitação da área por certo atingirá todo o investimento supra, fato este que ampara a necessidade de sua prévia indenização.

4.6 Com base no atual quadro de funcionários da empresa impugnante, a perda da concessão, com a desocupação da área, acarretaria o passivo trabalhista e previdenciário, na ordem de R\$ 767.898,04 (setecentos e sessenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais e quatro centavos), no que se infere o estudo em anexo.

4.7 A perda da concessão, com a venda do imóvel a terceira indústria, só se admite **MEDIANTE** prévia indenização, em toda a extensão acima narradas, o que ora se requer.

5. DA CONCLUSÃO

5.1 Em face do exposto, observando-se as razões acima elencadas, requer que seja a presente **IMPUGNAÇÃO** julgada procedente, com o conseqüente cancelamento do processo licitatório e, na remota hipótese de o direito de uso dos referidos imóveis não ser reconhecido, que seja publicado novo edital, o qual deverá ser regulamentado, constando expressamente as seguintes prerrogativas:

a) se digne reconhecer expressamente no edital o direito de preferência da empresa aqui impugnante, qual seja, **CESBRA QUÍMICA LTDA**, em razão da sua ocupação em inequívoca boa-fé e pelas construções de sua propriedade mantidas no imóvel licitado desde 1971;

b) fixar o valor do objeto da licitação observando o valor de mercado do bem, com base em uma avaliação completa e própria para o ato, com base na área do imóvel, no importe de R\$ 196.350,41, conforme laudo em anexo;



SÉRGIO EDUARDO & ASSOCIADOS
ADVOCACIA



c) evidenciar no edital que o valor da avaliação, objeto da licitação, se refere exclusivamente ao terreno, deixando claro ao adquirente de que deverá indenizar de forma prévia e justa o atual ocupante do terreno quanto às benfeitorias e construções realizadas no terreno, conforme laudo de vistoria a ser desenvolvido por empresa com posição de mercado e aceita pela CESBRA, mediante o prévio pagamento das despesas pelo adquirente. Após estabelecido o valor das benfeitorias, essas deverão ser indenizadas nas mesmas condições de pagamento previstas no edital de licitação, como condição prévia ao exercício da posse do terreno;

d) havendo arrematação por terceiros, além da obrigação de promover indenização prévia pelas benfeitorias, deverá constar do edital a obrigação de o adquirente ou a Administração Pública indenizar todo e qualquer custo de desmobilização do imóvel, bem como quanto à qualquer afetação na marca "CESBRA QUÍMICA";

e) eventual questionamento quanto às indenizações tratadas no item anterior serão precedidas por meio de um laudo de avaliação específico, o qual deverá ser realizado por empresa independente e especializada, de renome no mercado, às expensas do adquirente.

Outrossim, após o acolhimento dos requerimentos acima, requer ainda que seja determinado o cancelamento do processo licitatório ora impugnado, com o conseqüente reconhecimento do direito de uso dos imóveis pela CESBRA. Na remota hipótese de não ser reconhecido tal fato, requer a republicação do Edital, inserindo as condições aqui pleiteadas, reabrindo-se o prazo inicialmente previsto, conforme § 4º, do art. 21, da Lei nº 8666/1993.

Pede Deferimento.

Volta Redonda, 03 de dezembro de 2021.

p/CESBRA QUÍMICA LTDA
LAILA FINOTTI DE ASSIS LIMA
OAB/RJ 230.685



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
CENTRAL GERAL DE COMPRAS

PREF. MUNIC. DE V. REDONDA

FOLHA

PROC. ADMINISTRATIVO

Nº 7842/2021

CENTRAL GERAL DE COMPRAS

DE: CENTRAL GERAL DE COMPRAS

Volta Redonda, 03 de dezembro de 2021

PARA: PGM

A/C do Sr. Sub Procurador do Municipio

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO, FAZ

Segue processo para análise e parecer no que tange o pedido de impugnação da Concorrência Publica nº 004/2021, que será realizada dia 10/12/2021 as 9h, protocolado pela empresa Cesbra Quimica Ltda.

Atenciosamente,


William Ferraz
Central Geral de Compras
Diretor

