

## PARECER TÉCNICO

### PARTE I

#### 1. SISTEMA DE INFORMAÇÃO:

“Pelo menos 01 atestado de capacidade técnica, emitida por pessoas jurídicas de direito público ou privado comprovando que a empresa já forneceu, de forma satisfatória • Pelo menos 01 (um) atestado de capacidade técnica, comprovando que a empresa já forneceu, de forma satisfatória, o sistema de gestão do patrimonial imobiliário contemplando todo o ciclo de vida do imóvel, compatível com o Termo de Referência.”

No documento “Atestado de capacidade técnica.docx - LOCALIZA”, a empresa Localiza declara o seguinte:

*“Declaramos, para os devidos fins, que a empresa LOC X prestou serviços de tecnologia da informação para nossa organização, oferecendo um sistema via web destinado à gestão imobiliária. Este sistema integra todas as informações pertinentes, permitindo a gestão eficiente de processos como cadastro, avaliação e gestão contratual, entre outros. O sistema desenvolvido pela LOC X se destaca por sua inteligência, acessibilidade em tempo real e por otimizar os processos imobiliários de nossa empresa, garantindo agilidade e precisão na tomada de decisões. Atestamos, portanto, a plena capacidade técnica da LOC X na execução dos serviços contratados, cumprindo todos os requisitos estabelecidos e superando nossas expectativas em termos de funcionalidade e qualidade.”*

Satisfazendo o atestado exigido

#### 2. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS:

“Pelo menos 01 atestado de capacidade técnica emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, por ter realizado os serviços em termos semelhantes aos expressos no Edital e seus anexos, com as seguintes características: • Edificações públicas ou comerciais com área acima de 1.500 m<sup>2</sup> (lojas, salas, conjuntos comerciais, pavimento comercial, prédios e similares); • Avaliou imóvel com terreno superior a 10.000 m<sup>2</sup>; • Executou laudo de avaliação com grau de fundamentação III. As especificações acima poderão ser comprovadas em um ou mais atestados, desde que, unidos, atendam a todos os requisitos. Para comprovação dos tipos e tamanhos serão aceitos, juntamente com os Atestados de Capacidade: os laudos correspondentes aos atestados e/ou ART's, desde que contenham com as informações necessárias a comprovar a experiência.”

Segundo o CAT, “Crea-PA\_Certidão\_365883\_2025 - LAUDOS DE AVALIAÇÃO”

*“OBJETO DO CONTRATO: Serviço de engenharia para elaboração de laudos de avaliação de imóveis sob demanda para os Correios - SE/PA, tendo como base técnica a ABNT NBR 14.653, e suas partes, **considerando o mínimo GRAU III de Fundamentação/Precisão para ativos próprios** (compra e venda para fins contábeis) e o mínimo GRAU II de Fundamentação/Precisão para ativos de terceiros (locação para fins contábeis).”*

Ademais, apresenta uma série de laudos emitidos em prestação de serviço para os CORREIOS. Não obstante, não é possível averiguar a área das edificações nem sua natureza de imóvel público. Recomendo realização de **diligência** apresentando a área dos imóveis com os referidos laudos e a natureza do imóvel.

### 3. PLANIALTIMETRIA

**“Ao menos 01 atestado técnico-operacional emitido em nome da licitante, podendo ser solicitadas as certidões de acervo técnico (CAT) ou anotações/registros de responsabilidade técnica (ART/RRT) emitidas pelo conselho de fiscalização profissional competente em nome dos profissionais vinculados aos referidos atestados, como forma de conferir autenticidade e veracidade das informações constantes nos atestados emitidos em nome das licitantes.”**

No documento “ART - MG20253948946 ART - VOLT E LOCX” a empresa executou pela LOCX GESTÃO DE IMÓVEIS LTDA levantamento planialtimétrico na quantidade de 300m<sup>2</sup>

O atestado “ATESTADO\_TECNICO - VOLT ENERGIA” declara a execução do mesmo serviço. No entanto, foi emitido em data posterior (15 de maio) a abertura do certame. Não obstante, considerando que o ART registra a execução dos serviços tendo ocorrido da data de 06/01/2025 a 30/04/2025, e com fundamento no entendimento do TCU, *in verbis*:

*“Assim, e entendendo que o atestado de capacidade técnica tem natureza declaratória – e não constitutiva – de uma condição pré-existente, a data a ser considerada para comprovação da qualificação técnica seria 28/7/2011, não sendo relevante a data da emissão da declaração. Ou seja, a partir da entrega daquele produto, o Cetem poderia ter emitido, com qualquer data, o referido atestado, reconhecendo a aptidão da representante para o fornecimento daquele equipamento. Ademais, diante da dúvida natural quanto ao momento em que estaria configurada a capacidade técnica da representante, cabia ao pregoeiro **lançar mão de diligência ao emissor, solicitando que informasse a descrição e a data do fornecimento do produto a que se refere o atestado apresentado pela licitante.** Nesse sentido, vale lembrar o entendimento externado no item 9.4.1.3 do Acórdão 616/2010-TCU-Segunda Câmara, segundo o qual o instrumento da diligência, previsto no art. 43, § 3º, da Lei 8.666/1993, constitui dever da administração e visa a ‘flexibilizar formalismos que podem redundar na frustração ao caráter competitivo que deve reger as licitações na administração pública’.”*


*“(…) Quanto a este último ponto, importa repisar que o atestado de capacidade técnica tem natureza declaratória – e não constitutiva – de uma condição preexistente. É dizer que a data do atestado não possuiu qualquer interferência na certificação propriamente dita, não sendo razoável sua recusa pelo simples fato de ter sido datado em momento posterior à data da abertura do certame. O que importa, em última instância, é a entrega tempestiva da documentação exigida pelo edital, o que, de acordo com o informado, ocorreu.”(Acórdão 2.627/2013 – Plenário)*

Ora, o ART já consta data, mas nada impede que o pregoeiro, em **diligência**, se certifique da data da efetiva entrega, dado que no atestado consta a previsão da entrega e não sua efetiva entrega. Solicitando assim documento comprobatório da data da finalização.

Comprovado tais elementos, entendo satisfeitas as exigências do edital

PARTE II

Em sede de diligência, o pregoeiro solicitou formalmente os pedidos aqui elencados:



CIMMVI

<consorciocimmvi@gmail.com>

para Kamila

ter., 20 de mai., 12:47 (há 22 horas)

☆ 😊 ↩ ⋮

Solicitação (faz) – Processo Licitatório nº 02/2025

Boa tarde prezados(as)

Venho através deste, em atenção ao Processo Licitatório nº 02/2025, informar que na fase de habilitação foram identificadas pendências que demandam complementação documental, nos termos do art. 64, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, solicitamos que a empresa apresente, no prazo de 1 (um) dia útil, contado do recebimento deste, as seguintes informações e documentos:

I - Laudos de Avaliação de Imóveis – Grau de Fundamentação III

Solicitamos documento que comprove a área e a natureza dos imóveis para os quais foram emitidos os laudos apresentados, tais como cópia integral dos laudos ou outro documento técnico que contenha essas informações.

II - Levantamento Planialtimétrico

Em relação ao atestado técnico datado de 15/05/2025, referente ao serviço de levantamento planialtimétrico com execução registrada na ART no período de 06/01/2025 a 30/04/2025, solicitamos documento comprobatório da data de efetiva conclusão e entrega do serviço ao contratante. Caso não seja possível, será aceita declaração formal do emissor do atestado confirmando a finalização da execução na data mencionada.

Ressaltamos que a diligência está amparada no entendimento firmado pelo Tribunal de Contas da União (Acórdão nº 2.627/2013 – Plenário), segundo o qual a data de emissão do atestado não invalida a comprovação da capacidade técnica, desde que demonstrada a execução do objeto anteriormente à abertura do certame.


Desde já agradecemos pela atenção e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Ruan Brandão Raposo Simões  
Pregoeiro - CIMMVI

\*\*\*

Isto posto, com a devida resposta pelo licitante, alegando privacidade de dados de pessoas físicas e terceiros, foram feitas as entregas:



Kamila Olivia

para mim

20 de mai. de 2025, 17:46 (há 17 horas)

☆ 😊 ↩ ⋮

Prezado Sr. Ruan Brandão Raposo Simões,  
Pregoeiro – CIMMVI

Boa tarde,

Em atenção à solicitação encaminhada no âmbito do Processo Licitatório nº 02/2025, e nos termos do art. 64, §1º, da Lei nº 14.133/2021, vimos por meio deste atender integralmente à diligência, informando que os documentos requeridos já estão devidamente organizados e seguem em anexo a esta mensagem, conforme detalhamento a seguir:

**Item I – Laudos de Avaliação de Imóveis – Grau de Fundamentação III**

Estamos juntando declaração formal, com os devidos esclarecimentos sobre a natureza e área dos imóveis avaliados, acompanhada dos laudos técnicos correspondentes.

Por conterem informações técnicas sensíveis e dados de terceiros, os referidos laudos estão sendo enviados exclusivamente por e-mail, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD), que veda sua ampla divulgação em meio público. Pedimos por gentileza, que seja realizado o tratamento dos dados e a não publicação dos documentos, sigilo este que não deve prevalecer em face dos órgãos de controle.

**Item II – Levantamento Planialtimétrico**

Segue também declaração formal do responsável, confirmando a data de efetiva conclusão e entrega do serviço, conforme solicitado.

Reiteramos que todos os documentos foram organizados para atender integralmente à diligência, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos complementares.

Atenciosamente,

\*\*\*

1 anexo • Anexos verificados pelo Gmail

Declarações e La...

No que tange a documentação em anexo, restou comprovado: mediante declaração formal do emissor do atestado, os serviços de planialtimetria foram finalizados no dia 30/04/2025; ademais, restou comprovado que nos imóveis atendidos no âmbito dos correios constam entre eles imóveis públicos ou comerciais com área acima de 1.500 m² e imóvel com terreno superior a 10.000 m², como se observa na documentação em anexo.

Sendo assim, recomendamos a habilitação da licitante no que tange à qualificação técnica.

Divinópolis/MG, 21 de maio de 2025.

**RUAN BRANDÃO RAPOSO SIMÕES**  
**PREGOEIRO - CIMMVI**