

01-089550/2014

Protocolo : 01-089550/2014

Interessado : ARAUCO DO BRASIL S.A.

Cadastro : 15/08/2014

Assunto : 1088 - IMPUGNACAO DE LICITACAO

Telefone : 41/3217-7522

Documento Original :



010895502014009883 PLADAP21

Local : SEPLAD - PLADAP21

01-089550/2014

Obs: Para informações a respeito do andamento deste protocolo é possível a consulta no site:
[HTTP://CONSULTAPROTOCOLO.CURITIBA.PR.GOV.BR](http://CONSULTAPROTOCOLO.CURITIBA.PR.GOV.BR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJ. E ADM.

Folha de Rosto

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome / Razão Social: ARAUCO DO BRASIL S.A.

Nome Fantasia / Unidade Administrativa: PLACAS DO PARANA S/A

CNPJ / CPF: 76.518.836/0001-44

Telefone: 41/3217-7522

Endereço:

NÃO CONSTA Nº

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Sigla Ident.: SEPLAD	Sigla Origem: PLADAP21	Nome Origem : PROTOCOLO SEPLAD
-------------------------	---------------------------	-----------------------------------

Sigla Ident.: SEPLAD	Sigla Destino: PLAD2	Nome Destino : COORD. CONCESS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADA
-------------------------	-------------------------	--

Assunto:

1088 - IMPUGNACAO DE LICITACAO

Código T.T.D.: 00-03-04 ADMINISTRAÇÃO GERAL - AQUISIÇÃO - SEPLAD

Documento Original

Inscrição Imobiliária / Indicação Fiscal :

Protocolos Anexados :

01-089550/2014



010895502014009883 PLADAP21

Observações :

Impugnação ao ao edital



PERIN & DALLAZEM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO – METRO CURITIBA

CONCORRÊNCIA
INTERNACIONAL N.º 10/2014

PÚBLICA

ARAUCO DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 76.518.836/0001-44, com endereço comercial em Curitiba – PR, na Avenida Iguaçu, 2.820, escritório 21, CEP 80240-031, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria apresentar

P. M. C. SMAD 18/AG0/14 14-51 001085

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

Nos termos do art. 41 e parágrafos da Lei 8.666/93.

I – DOS FATOS

Às fls. 09 do Volume III - ESTUDOS DE TRANSPORTE do Anexo III - DIRETRIZES BÁSICAS DO PROJETO do Edital de Licitação acima mencionado fez-se constar o item 2.1.3 – Levantamento das Desapropriações onde ficou estabelecida a informação acerca da necessidade de aquisição de área destinada ao pátio e instalações para implantação do projeto licitado, com o seguinte texto:

2.1.3. Levantamento das Desapropriações

Para a execução do projeto do Metrô de Curitiba, serão necessárias quatro áreas, uma área terá por finalidade ser o pátio de manobras e instalações necessárias à administração e manutenção do metrô, outra para o emboque do túnel e, outras duas áreas servirão para produção e estocagem de aduelas.

Será necessário fazer a aquisição da área destinada ao pátio e instalações e da área destinada ao emboque, utilizando o processo de desapropriação.



As outras duas áreas poderão ser adquiridas ou alugadas, sendo que elas somente terão utilidade durante a construção do metrô.

As áreas necessárias para a execução do projeto são áreas relativamente grandes, e necessitam estar próximas à região do traçado. Como estão localizadas em uma região muito urbanizada, são cada vez mais raras de serem encontradas, sendo de alto valor comercial. A seguir, as áreas sugeridas serão detalhadas.

Como preconizado no texto acima, a área a ser destinada ao pátio será de grande extensão e necessita se situar nas proximidades do traçado pré-definido do metrô. Conclui o próprio Município que, por se tratar de região amplamente urbanizada e raras as áreas de grande extensão, tais áreas teriam alto valor comercial.

Logo na sequencia, no seu item 2.1.3.1, o Edital ora impugnado aduz que a única área encontrada que atende os requisitos para instalação do pátio está situada na confluência da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira com o trevo da Rodovia BR-116 no Contorno Sul com área de aproximadamente 350.000 m², a qual pertence a ora Impugnante.

Mais adiante, no seu item 2.1.3.5, o Edital trata do valor de "mercado" das desapropriações informando que teria sido realizada uma pesquisa em imobiliárias da região e na internet para avaliação do preço do terreno a ser destinado ao pátio, conforme segue:

2.1.3.5. Valores de Mercado das Desapropriações

Para estimar os valores médios do metro quadrado das áreas apresentadas, foi feita uma pesquisa em imobiliárias da região e na internet, onde também foi encontrado dificuldade, por ser difícil encontrar imóveis de dimensões semelhantes e próximos da região de interesse.

A seguir, estão apresentadas as planilhas resumo dos valores de mercado, para a aquisição e aluguel das áreas citadas.

Estimativa de Custo de Desapropriação e Aluguel - Projeto Metrô de Curitiba (Opção 1)

Terreno	Finalidade	Localização	Área (m ²)	Valor Estimado (R\$/m ²)	Valor Estimado da Propriedade (R\$)
1	Pátio do metrô	Cidade Industrial	350.000	100,00	35.000.000,00

¹ 2.1.3.1. Área do Pátio e Instalações

As instalações necessárias à administração e manutenção do metrô, juntamente com o pátio, irão ocupar uma área de, aproximadamente, 220.000 m². A única área encontrada, que atende à essa demanda e que está relativamente próxima do início da linha do metro, é uma área que fica na alça de acesso à Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, trevo da Rodovia BR-116 com o Contorno Sul. A mesma tem dimensão de, aproximadamente, 350.000 m².



Primeiramente urge salientar que nenhuma pesquisa foi anexada ao Edital ou faz parte integrante do seu texto de forma a demonstrar os parâmetros e metodologias empregadas na fixação do valor do terreno.

Em segundo plano a própria Municipalidade admite ter encontrado dificuldades na avaliação em razão de alegada inexistência de terrenos semelhantes na região.

Por fim, informa o Edital que o terreno de área de 350.000 m² tem valor de mercado estimado de R\$ 35.000.000,00, ao custo de R\$ 100,00 por metro quadrado.

Além da completa ausência de metodologia e parametrização, o que, por si só, já se constitui uma falha legal do Edital, o valor informado se encontra muito aquém do valor de mercado do referido imóvel, o que pode ocasionar erro aos interessados no certame na composição dos custos da fase inicial da obra e, conseqüentemente, no custo total do projeto, vez que o processo de desapropriação e indenização relativa a tal terreno ficará a cargo da vencedora.

Em razão destas questões se impugna o presente Edital.

II - DO DIREITO

Estabelece o parágrafo 4º do art. 10 da Lei 10.079/04 os parâmetros para definição do valor do investimento nas parcerias público-privadas com o seguinte texto:

Art. 10. A contratação de parceria público-privada será precedida de licitação na modalidade de concorrência, estando a abertura do processo licitatório condicionada a:

...
§ 4º Os estudos de engenharia para a definição do valor do investimento da PPP deverão ter nível de detalhamento de anteprojeto, e o valor dos investimentos para definição do preço de referência para a licitação será calculado com base em valores de mercado considerando o custo global de obras semelhantes no Brasil ou no exterior ou com base em sistemas de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, aferidos, em qualquer caso, mediante orçamento sintético, elaborado por meio de metodologia expedita ou paramétrica.



Ainda que o texto legal acima faça menção quanto à possibilidade de elaboração de orçamento sintético utilizando metodologia expedita ou paramétrica, tal circunstância deve ser considerada somente em casos de impossibilidade de detalhamento maior do projeto ou em partes do projeto com maior dificuldade de especificações.

Em sentido contrário, nas partes do projeto em que seja possível o seu detalhamento ou especificação os valores considerados devem ser aqueles mais próximos do valor de mercado visando maior precisão orçamentária.

Este é o entendimento do Tribunal de Contas da União manifestado no julgamento abaixo:

9.1.6. sempre que o anteprojeto, por seus elementos mínimos, assim o permitir, as estimativas de preço a que se refere o art. 9º, § 2º, inciso II, da Lei 12.462/2011 devem se basear em orçamento sintético tão detalhado quanto possível, balizado pelo Sinapi e/ou Sicro, devidamente adaptadas às condições peculiares da obra, conforme o caso, **devendo a utilização de estimativas paramétricas e a avaliação aproximada baseada em outras obras similares serem realizadas somente nas frações do empreendimento não suficientemente detalhadas pelo anteprojeto**, em prestígio ao que assevera o art. 1º, §1º, inciso IV c/c art. 8º, §§ 3º e 4º, todos da Lei 12.462/2011;

9.1.7. **quando utilizada metodologia expedita ou paramétrica para abalizar o valor do empreendimento - ou fração dele -, consideradas as disposições do subitem anterior, dentre duas ou mais técnicas estimativas possíveis, utilize a que viabilize a maior precisão orçamentária:**

(TCU - Acórdão 2600/2013 - Plenário - Processo 019.318/2013-8 - Relator Valmir Campelo)

No caso em tela, diante da própria afirmação do Município de que o terreno da Impugnante seria o único passível de desapropriação para implantação do pátio de manutenção do metrô, e, portanto, objeto de individualização e especificação, as metodologias utilizadas na sua avaliação poderiam e deveriam ter sido aquelas de maior precisão a fim de buscar o seu valor de mercado.



Para avaliação imobiliária a doutrina aponta o método comparativo de dados com tratamento de dados estatístico como o mais eficaz na busca do valor de mercado.

Fazendo uso de tais métodos a Impugnante contratou empresas especializadas em avaliação imobiliária para que realizassem a precificação ao valor de mercado do terreno em questão, conforme documentos anexos e resultado abaixo:

EMPRESA	VALOR TERRENO	VALOR M2	DATA DO LAUDO
Cushman e Wakefield	R\$ 66.200.000,00	R\$ 197,00	Dez/2012
CVI-PR	R\$ 70.055.000,00	R\$ 208,65	Mar/2014
KRUK	R\$ 74.320.000,00	R\$ 221,36	Mar/2014

Sem adentrar no mérito do uso da área real (351.000 m²) ou da área da matrícula (335.740,99 m²), das enormes testadas existentes, do potencial de utilização da área, o que se vê dos números acima, se comparados com aquele divulgado no Edital ora impugnado, é uma enorme divergência acerca do valor de mercado da área.

Enquanto o Edital aponta o valor de R\$ 35.000.000,00, o menor valor das avaliações realizadas, se trazido a valor presente, ultrapassa facilmente os R\$ 70.000.000,00.

Em outras palavras, a avaliação do imóvel realizada pela Prefeitura, de forma imprecisa como ela mesma confessa, está, no mínimo, 50 % abaixo do valor de mercado do imóvel, e este valor vem ao Edital de forma a compor os custos de implantação do projeto a serem suportados pela vencedora do certame.

Portanto, ao não avaliar adequadamente item da planilha de custos que causa um impacto de R\$ 35.000.000,00 nos custos de implantação inicial do projeto, o qual poderia ter sido corretamente avaliado eis que conhecido o seu objeto, suas variáveis e metodologia adequada, o presente Edital infringe o parágrafo 4º do art. 10 da Lei 10.079/04, o parágrafo 2º do art. 40 da Lei 8.666/93 e incisos do art. 18 da Lei 8.987/95.

Do exposto, requer o processamento e deferimento da presente impugnação para alteração dos item 2.1.3.5, para inserção do valor de mercado do imóvel a ser desapropriado para instalação do pátio do metrô,



PERIN & DALLAZEM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

hoje próximo dos R\$ 74.000.000,00, adotando o valor das avaliações ora apresentadas.

Nestes Termos
Pede e Espera Deferimento.

Curitiba, 15 de agosto de 2014.


ARAUCO DO BRASIL SA

Carlos Alexandre Perin
OAB/PR 21.509