

ILUSTRÍSSIMO (A) PRESIDENTE DA COMISSÃO DE
CREDENCIAMENTO DE ÁREAS DE APOIO LOGÍSTICO – CCAAL

Processo Administrativo 1537/2017 - EMAP

PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 73.787.483/0005-13, estabelecida na Av. Engenheiro Emiliano, km14,n1000,bairro: Pedrinhas, cidade de São Luis, Estado do Maranhão, vem, respeitosamente, nos autos processo em epígrafe, apresentar resposta aos recursos interpostos pelas empresas desabilitadas do respectivo certame (INTERBRAS ENGENHARIA E INDÚSTRIA LTDA, OCEANOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -EPP, MEMPS EMPRENEDIMENTOS INCORPORAÇÃO ARQUITETURA COSNTRUÇÃO COMERCIO E SERVIÇOS LTDA e TLBR LOGÍSTICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.), contra decisão acertadamente proferida por esta respeitável Comissão de Credenciamento de Áreas de Apoio Logístico - CCAAL, e o faz com base nos fundamentos contidos nas razões anexas.

Pede deferimento.

São Luís/MA, 20 de abril de 2018.

2º OFÍCIO

PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA

14:49 20/04/2018 02:767 EMAP/00556/PROT00000

2º Tabelionato de Notas de São Luis - MA
Cartório da Conselheira Coutinho
Tabelião
Rua Direita, 462 Centro - Tel: 3232-1810 - Email: cartorio2oficionotas@gmail.com - CNPJ: 02.814.475/000147

AFONSO SERGIO FERNANDES RIBEIRO

SÃO LUIS, 20/04/2018 Emol+Ferc R\$4,30
Em test. da Verdade.

MARIA DAS GRACAS RIBEIRO DE ALENCAR



CONTRARRAZÕES AOS RECURSOS

Em defesa da:
PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA

I SÍNTESE DO CASO

Tratam os autos de processo de credenciamento de empresas interessadas em instalar áreas de apoio logístico portuário, promovida pela Empresa Maranhense de Administração Portuária - EMAP, com o escopo de atender o fluxo de veículos de carga que se destinam ao Porto do Itaqui, através da Comissão de Credenciamento criada pela Portaria 207/2017 - PRE.

Na respectiva sessão de credenciamento, realizada no dia 09 de março de 2017, compareceram nove empresas interessadas, das quais seis foram desclassificadas por não apresentarem os documentos exigidos e três foram habilitadas (POLOS LOGISTICOS DO BRASIL LTDA, PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA E GOULART EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.), para o desenvolvimento dos serviços descritos no certame.

Acontece que, dentre as empresas inabilitadas, quatro (INTERBRAS ENGENHARIA E INDÚSTRIA LTDA, OCEANOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, MEMPS EMPREENDIMENTOS INCORPORAÇÃO ARQUITETURA CONSTRUÇÃO COMERCIO E SERVIÇOS LTDA e TLBR LOGÍSTICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.) apresentaram recursos administrativos contra a decisão de descredenciamento, proferida pela Comissão de Credenciamento de Áreas de Apoio Logístico – CCAAL.

Ocorre que, pela simples leitura dos recursos protocolados, percebe-se facilmente que a decisão que descredenciou as recorrentes não merece reparo, sendo totalmente infundadas as irresignações apresentadas, consoante demonstram os argumentos jurídicos a seguir expostos.

II

**DO RECURSO INTERPOSTO PELA
INTERBRAS ENGENHARIA E INDÚSTRIA LTDA**

A referida empresa ingressou com recurso alegando, em síntese, que foi descredenciada - no entendimento da Comissão - porque não apresentou qualquer documento que comprovasse a posse do terreno em seu nome, servindo esse apenas para demonstrar a propriedade do mesmo pela empresa Morada Nova Ltda.

Todavia, a empresa recorrente suscita que foi descredenciada de forma indevida, eis que apresentou todos os documentos solicitados no regulamento de credenciamento, especialmente o que comprovava a posse do terreno em seu nome.

No caso, a recorrente alega que carrou contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel - com sinal (arras), firmado entre as empresas Interbras Engenharia e Indústria Ltda e Morada Nova Ltda, no dia 13 de dezembro de 2017, e que esse documento seria hábil a demonstrar a posse do respectivo imóvel.

Eis a síntese do recurso.

Ocorre que do simples exame dos autos e do recurso interposto pela ora recorrente, infere-se que não deve prosperar a irrisignação descrita.

De início, cumpre consignar que posse e propriedade não sem confundem. E um proprietário de um imóvel pode ou não ter a posse deste, sendo distintos assim os documentos que comprovam a situação real de cada instituto jurídico.

No caso, o documento particular apresentado pela recorrente de promessa de compra e venda de imóvel não foi levado a registro no cartório

imobiliário¹, logo não é título válido em face de todas as pessoas, possuindo eficácia apenas entre as partes envolvidas.

Ou seja, se o documento referido é imprestável para demonstrar transmissão da propriedade perante terceiros, mais imprestável ainda é para consubstanciar uma situação de fato, ou seja, imprestável também para demonstrar a “posse” desejada para esta r. Comissão.

Com efeito, o único documento hábil para configurar a transmissão segura da propriedade de imóveis é o registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis.

O contrato particular de promessa de compra e venda, por sua vez, não transfere a propriedade e muito menos a posse ao pretendo comprador, eis que se trata de um documento “preliminar, gerando apenas efeitos obrigacionais”.

Nesse diapasão, não se pode presumir que todo proprietário é possuidor da mesma área. É tanto verdade que existem demandas reguladas em nosso Ordenamento que diferenciam os institutos, basta lembrarmos da ação de reintegração de posse, do esbulho possessório, do usucapião e outras que resguardam o possuidor de uma área.

E mais, o domínio útil do imóvel, também denominado de posse, somente é transferido para o comprador mediante o registro da escritura e atos posteriores de ocupação regular da área. Neste ponto, podemos citar como exemplo o artigo 8º da Lei do Inquilinato, que permite que o novo adquirente rompa o contrato de locação por prazo determinado, a partir do momento que este registra a escritura de compra e venda.

Logo, diante do fato do comprador do imóvel locado adquirir o domínio, a lei o autoriza a despejar o inquilino que tem a posse direta, mesmo que o prazo do contrato de locação não tenha vencido. Com um simples

¹ O cartório de Notas é imprestável para esse fim

contrato de “promessa” de compra e venda, não haveria como o comprador obter a posse direta numa locação em pleno vigor.

Sobre o assunto, seguem os seguintes julgados demonstrando que posse não é provada através da propriedade ou de documentos que não demonstram atos de ocupação regular da área:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PEDIDO LIMINAR. INDEFERIMENTO. AUSENTES OS REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC. A liminar de reintegração de posse se submete à observância dos requisitos do art. 927 do CPC: posse anterior, prática de esbulho, perda da posse em razão do ato ilícito, e data de sua ocorrência. In casu, inexistente comprovação do exercício de posse anterior do autor. A prova documental, formada por matrícula imobiliária e escritura pública de compra e venda serve apenas para comprovar a propriedade do bem e não a posse, que é fática. Mantida a decisão que indeferiu a liminar de reintegração de posse. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento Nº 70046832424 2011 – Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, 18ª Câmara Cível, Relator DES. NELSON JOSÉ GONZAGA, 03 de janeiro de 2012) (g.n.)

PROCESSO CIVIL. CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. DOMÍNIO E PROPRIEDADE QUE NÃO SE DISCUTE. REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC/73 - AUSENTES. PERMISSÃO QUE NÃO INDUZ POSSE. TEOR DO ART. 497 DO CC/16. POSSE MANTIDA. APELO IMPROVIDO. I - O CPC/73, nos termos do seu art. 926, reproduzido no CPC/2015 no art. 560, dispunha que o possuidor tem direito de ser mantido na sua posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho, e, por sua vez, para que seja nela reintegrado, nas ações de reintegração de posse, há de ser comprovado pelo autor requisitos, antes previstos nos incisos do art. 927 do CPC/73 (reproduzido no art. 561 do CPC/2015); II - A alegação de domínio não é apta a justificar o acolhimento do pleito possessório de modo que

se possa se deferir, no caso, a reintegração de posse ao apelante que não comprovou a ocorrência dos requisitos necessários, mesmo ante a alegação de domínio. III -Do que se observa do caderno processual, o apelante busca somente provar que adquiriu o imóvel colacionando aos autos contrato de compromisso de compra e venda, recibos e outros documentos, o que não servem para a presente pretensão; IV -Não prospera a alegação de que a existência de acordo firmado entre as partes para a permissão de passagem gratuita é apta a comprovar a posse no referido imóvel, pois que, nos termos do art. 497 do Código Civil 1916 vigente à época, não induzem posse atos de mera permissão ou tolerância. VI - Apelo improvido. (Ap 0329552016, Rel. Desembargador(a) JOSÉ DE RIBAMAR CASTRO, QUINTA CÂMARA CÍVEL, julgado em 12/09/2016 , DJe 15/09/2016) (g.n.)

Logo, não há como negar a ilegalidade do ato, eis que – como dito – um contrato preliminar estabelecendo obrigações somente entre as partes, é imprestável para demonstrar a posse, sendo perfeitamente possível o imóvel está sendo ocupado por um terceiro, impondo-se assim que seja rejeitado o recurso interposto.

II

DO RECURSO INTERPOSTO PELA OCEANOS INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA-EPP

A empresa Oceanos Investimentos também ingressou com recurso alegando, basicamente, que foi descredenciada de forma indevida, sob alegação de não apresentou documento que comprovasse a posse em via original ou através de cópia autenticada, indo de encontro aos termos do artigo 7º do regulamento adotado no procedimento.

No caso, a empresa recorrente afirma que apresentou Boletim de Cadastro Imobiliário, Escritura de Compra e Venda e Registro no ofício de imóveis competente para comprovar a posse do terreno em seu nome, apontando que o documento hábil para comprovação foi é o Boletim de Cadastro Imobiliário.



Eis a síntese do recurso.

Primeiramente, considerando que a recorrente apresentou dois documentos para demonstrar a posse e alega que somente o Boletim de Cadastro Imobiliário seria hábil, pode-se se concluir que a Escritura de Compra e Venda foi apresentada como exposto pela Comissão de Credenciamento, ou seja, apresentado somente em cópia simples, sem autenticação.

Por outro lado, não há dúvida que a recorrente não apresentou qualquer hábil a demonstrar a posse da área.

Com efeito, a Escritura – como admitido pela própria recorrente – não era hábil para demonstrar. E o outro (Boletim de Cadastro Imobiliário), certamente tratava-se de cópia simples e imprestável também para demonstrar a “posse”.

Na realidade, o mencionado boletim – além de estar incompleto e ser imprestável para demonstrar a posse do aludido imóvel - foi apresentado apenas em cópia simples, sem autenticação, e portanto sem validade.

Não sendo ainda possível a emissão desse pela internet, sendo inverídica a possibilidade de se atribuir autenticidade através de consulta pela internet, não tendo esse nem data nem descrição da autoridade responsável pela emissão.

Nesse contexto, essa r. Comissão não tem como auferir a autenticidade do referido documento por vários motivos: 1) apresentado na forma de cópia simples, sem número certificando sua autenticidade; 2) esse documento é emitido internamente pela prefeitura e assinado por funcionário para ter validade, o que não existiu no caso; 3) não existe qualquer menção no edital que se pode consultar a autenticidade de documentos na internet; e 4) o endereço eletrônico fornecido pela recorrente é imprestável ao fim perquirido.



Cumpra acrescentar ainda que - como dito na resposta do recurso acima - se posse e propriedade não se confundem, não há como um simples boletim de castro na prefeitura demonstrar a posse de um terreno, esta deve ser provada através de documentos que mostram de forma inequívoca atos de ocupação regular da área. Isso não existe nos documentos da recorrente.

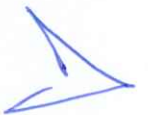
Tanto é verdade que, seguindo essa linha de raciocínio, a posse pode ser negociada dissociada da propriedade e, nesse caso, o vendedor pode não ser o legítimo proprietário do imóvel, detendo somente direitos limitados sobre o mesmo, e sendo outro que figura como dono do imóvel na matrícula do mesmo, registrada no competente Registro de Imóveis.

Logo, sendo a posse um instituo diferente da propriedade, os documentos apresentados – se autenticados - poderiam servir para demonstrar apenas a propriedade do bem e não a posse, que é fática, sendo assim imprestáveis os documentos trazidos a baila pela recorrente.

Por outro lado, deve-se ressaltar no caso a aplicabilidade do principio da vinculação ao instrumento convocatório, que não pode ser afastada, na medida que destaca a vinculação da Administração ao edital que regulamenta o certame licitatório, retratando assim uma segurança para o licitante e para o interesse público.

Sobre o assunto, Lucas Rocha Furtado, Procurador-Geral do Ministério Público junto ao Tribunal de Contas da União, dispõe que o instrumento convocatório:

é a lei do caso, aquela que irá regular a atuação tanto da administração pública quanto dos licitantes. Esse princípio é mencionado no art. 3º da Lei de Licitações, e enfatizado pelo art. 41 da mesma lei que dispõe que “a Administração não pode descumprir as normas e condições do edital, ao qual se acha estritamente vinculada. (Curso de Direito Administrativo, 2007, p.416)



No mesmo sentido, Marçal Justen Filho afirma que:

Quando o edital impuser comprovação de certo requisito não cogitado por ocasião do cadastramento, será indispensável a apresentação dos documentos correspondentes por ocasião da fase de habilitação (Pregão. Comentários à Legislação do Pregão Comum e do Eletrônico, 4ª ed., p. 305)

Assunto esse já enfrentado e pacificado no STF:

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONCORRÊNCIA PÚBLICA. PROPOSTA FINANCEIRA SEM ASSINATURA. DESCLASSIFICAÇÃO. PRINCÍPIOS DA VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO E DO JULGAMENTO OBJETIVO. 1. Se o licitante apresenta sua proposta financeira sem assinatura ou rubrica, resta caracterizada, pela apocrífa, a inexistência do documento. 2. Impõe-se, pelos princípios da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo, a desclassificação do licitante que não observou exigência prescrita no edital de concorrência. 3. A observância ao princípio constitucional da preponderância da proposta mais vantajosa para o Poder Público se dá mediante o cotejo das propostas válidas apresentadas pelos concorrentes, não havendo como incluir na avaliação a oferta eivada de nulidade. 4. É imprescindível a assinatura ou rubrica do licitante na sua proposta financeira, sob pena de a Administração não poder exigir-lhe o cumprimento da obrigação a que se sujeitou. 5. Negado provimento ao recurso. (RMS 23640/DF) (g.n.)

Assim, demonstrado que a recorrente juntou somente cópia simples de seus documentos e, ainda por cima, documentos imprestáveis para comprovar a posse do imóvel referido, torna-se imperioso que o princípio da vinculação do edital seja observado, devendo-se assim ser rejeitado o recurso desta.



III
DO RECURSO INTERPOSTO PELA
MEMPS EMPRENEDIMENTOS INCORPORAÇÃO ARQUITETURA
COSNTRUÇÃO COMERCIO E SERVIÇOS LTDA

A empresa recorrente ingressou com recurso afirmando que foi descredenciada de forma indevida, eis que no dia 05 de março de 2018 apresentou ao setor de protocolo da EMAP a Certidão de Registro do Imóvel e a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, esse último emitido pelo órgão oficial do município, e que o responsável pelo setor procedeu à conferência do original e protocolou a cópia apresentada, juntando ao final cópia do contrato social da empresa com a primeira alteração.

Eis a síntese do recurso.

Sem qualquer razão a recorrente.

Na realidade, o confuso recurso da ora recorrente demonstra somente que esta procedeu ao protocolo de uma cópia simples, conforme entendimento externado pela Comissão de Credenciamento, indo de encontro aos termos do artigo 7º do regulamento adotado.

Com efeito, caso fosse verdade que o responsável pelo setor de protocolo tivesse conferido um documento original e sua cópia, caberia a empresa recorrente solicitar que o aludido documento fosse carimbado – antes do protocolo - com a mensagem “confere com o original”.

No caso, a recorrente alega - sem qualquer prova de suas alegações - que apresentou documento original, mas foi protocolado a cópia que serviu para descredenciamento pela Comissão. Ora, a própria empresa confessa que não protocolou documento original ou cópia autenticada para cumprir as regras do certame, sendo assim infundada a sua irrisignação.

E mais, além da recorrente confessar que o documento que foi protocolado não era autentico esta não alega e não descreve porque não foi

feito a autenticação dessa cópia por pessoa habilitada para essa finalidade. Pior é que a empresa recorrente, em seu recurso, apresenta somente documentos inaptos para demonstrar a situação fática da posse.

Cumprе consignar assim que a cópia do contrato social da empresa recorrente e a cópia da primeira alteração social são imprestáveis para demonstrar a posse da área destinada a prestação do serviço, servindo apenas para comprovar a natureza das atividades que a empresa pode exercer.

No caso, o contrato social não demonstra que a empresa presta realmente determinado serviço naquela área. Todavia, esse fato poderia ser provado facilmente por documentos operacionais de uma empresa devidamente instalada e que pratica atos de ocupação regular da área, se não apresentou certamente é porque não exerce a posse da área em questão.

Impõe-se assim a rejeição do recurso desta.

IV DO RECURSO INTERPOSTO PELA TLBR LOGÍSTICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

Por fim, a quarta empresa recorrente alega que a Comissão não deveria reduzir o número de participantes do Certamente, apegando-se aos aspectos formais e poucos relevantes para o caso, sob pena de violar o interesse público.

Em seguida, a recorrente afirma que apresentou cópia de inteiro teor do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial” referente ao imóvel que pretende utilizar para prestar os serviços descritos no edital, carreando ao final – para evitar possíveis diligências- cópia autenticada do documento acima descrito.

A recorrente aduz ainda que apresentou o devido projeto da área objeto de credenciamento para prestação de serviços, descrevendo de forma

completa e detalhada como ocorrerá a ocupação da área do empreendimento, tudo baseado nas normas técnicas brasileiras.

Eis a síntese do recurso.

Sem qualquer razão a recorrente.

Primeiramente, a recorrente confessa categoricamente que não apresentou documento autêntico ou autenticado do aludido contrato de locação, não cumprindo assim as disposições do artigo 7º do regulamento adotado do respectivo certame.

Tanto é verdade que afirma que a aludida regra é excesso de formalismo e aproveita o momento para juntar a cópia deste de forma autenticada.

Todavia, como se sabe, todo certamente deve obediência ao princípio da vinculação ao instrumento convocatório, que não pode ser afastado por qualquer empresa descredenciada, sendo esse de uma importância, pois destaca a vinculação da administração ao edital que regulamenta o certame, constituindo uma segurança para todos os licitantes e para o interesse público.

Nesse sentido, cumpre colacionar o seguinte julgado do STF:

RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONCORRÊNCIA PÚBLICA. PROPOSTA FINANCEIRA SEM ASSINATURA. DESCLASSIFICAÇÃO. PRINCÍPIOS DA VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO E DO JULGAMENTO OBJETIVO. 1. Se o licitante apresenta sua proposta financeira sem assinatura ou rubrica, resta caracterizada, pela apócrifa, a inexistência do documento. 2. Impõe-se, pelos princípios da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo, a desclassificação do licitante que não observou exigência prescrita no edital de concorrência. 3. A observância ao princípio constitucional da preponderância da proposta mais vantajosa para o Poder Público se dá mediante o cotejo das propostas

válidas apresentadas pelos concorrentes, não havendo como incluir na avaliação a oferta eivada de nulidade. 4. É imprescindível a assinatura ou rubrica do licitante na sua proposta financeira, sob pena de a Administração não poder exigir-lhe o cumprimento da obrigação a que se sujeitou. 5. Negado provimento ao recurso. (RMS 23640/DF) (g.n.)

Por outro lado, não há dúvida que a recorrente não apresentou qualquer documento hábil a demonstrar a posse da área. O aludido contrato de locação demonstra apenas a intenção do locatário em utilizar a área de propriedade do locador. Não demonstrando também que o proprietário locador era o possuidor da área

Imprestável, assim, o aludido contrato de locação para demonstrar que a recorrente pratica atos de posse no terreno descrito, ou melhor, que pratica atos de ocupação regular da área, tendo a Comissão de Credenciamento julgado acertadamente no caso.

No tocante ao suposto projeto da área objeto de credenciamento para prestação de serviços, cumpre ainda suscitar que não merece reforma a decisão da Comissão pelo respectivo motivo.

Como bem colocado pela Comissão, a recorrente apresentou somente imagens meramente ilustrativa, deixando no entanto de carrear com a proposta "Projeto e/ou as *built* da área objeto de credenciamento", logo não poderia ser outro o resultado após a análise dos documento da recorrente.

No caso, essa existência visa assegurar a administração pública que aventureiros de certame sejam impedidos de competir para evitar prejuízos futuros e maiores com a não implantação do projeto credenciado. Pois bem, a recorrente deveria ter apresentado projeto executivo inicial, concebido a partir dos estudos do local e técnicas a serem utilizadas, justamente para que se possa evidenciar falhas desde sua concepção.

Nesse contexto, verifica-se que a empresa recorrente apresentou somente imagens meramente ilustrativas da área onde seriam prestados os

serviços, deixando de cumprir as disposição do edital do certame, impondo –se que seja mantido o seu descredenciamento.

V
DOS PEDIDOS

Com base no exposto, requer que sejam rejeitados os recursos interpostos pelas quatro empresas descredenciadas, para que seja mantida de forma integral a decisão proferida pela mencionada Comissão de Credenciamento.

Pede deferimento.

São Luís/MA, 20 de abril de 2018.

2º OFÍCIO

~~PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA~~

~~Afonso Sergio F.Ribeiro~~

~~Sócio-gerente~~

2º Tabelionato de Notas de São Luís - MA
Rua Direita, 402 Centro - Tel: 333231810 - Email: cartorio2oficionotas@gmail.com - CNPJ: 02.814.475/000147
AFONSO SERGIO FERNANDES RIBEIRO

SÃO LUÍS, 20/04/2018. Emol+Ferc R\$4,30
Em test. da Verdade.

MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DE ALENCAR
ESCREVENTE JURAMENTADA

