IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CONCORRÊNCIA FECHADA Nº 01/2026 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND FOREST — GUARAPUAVA/PR

Categoria: Condomínios e Associações de Moradores
Criado por: Cosme Damião Xavier
Data de criação: 20/11/2026

IDENTIFICADOR ÚNICO DA PETIÇÃO

UUID: `542853d3-3e0c-4ac2-a7c1-b23e1a54e347`

Este código identifica unicamente esta petição e deve ser preservado na assinatura digital.

Página da petição

Resumo SHA-256 do conteúdo da petição:
`sha256:72b96380884575ed793397f4da7b4226bbbd57559f4df9c95332ca7790c4c2ee`

Descrição da Causa

IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CONCORRÊNCIA FECHADA Nº 01/2026 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND FOREST – GUARAPUAVA/PR.

AO SÍNDICO E À COMISSÃO DE SELEÇÃO E GESTÃO CONDOMINIAL

Os CONDÔMINOS ABAIXO ASSINADOS, IMPUGNAM o Edital nº 01/2026 e requerem sua SUSPENSÃO IMEDIATA, revisão e republicação, pelos fundamentos abaixo. I – OBJETO INDEFINIDO E AUSÊNCIA DE PLANEJAMENTO O item 1.1 enumera genericamente administração, finanças, compras, contabilidade, tributação e atendimento, mas não fornece Termo de Referência com dimensões, quantitativos e limites das obrigações: unidades e usuários atendidos, empregados, boletos, lançamentos, inadimplência, fornecedores, contratos, manutenção, fiscalização, RH, assessoria jurídica, rotinas e responsabilidades do síndico e da contratada. O item 4.1, porém, exige preço global irreajustável por 12 meses e veda adicionais. Escopo indefinido torna preços incomparáveis e favorece quem conhece a operação. Exigese definição prévia dos serviços, quantitativos, entregas, SLAs e condições de fiscalização. II – EXPOSIÇÃO DE PREÇOS, METODOLOGIAS E DADOS O item 5.2 e o Anexo II exigem decomposição do preço global em oito parcelas (gestão, financeiro, contábil/tributário, RH, jurídico, tecnologia, reuniões/plantão e despesas gerais), além de contratos, carteira de clientes, empregados, fluxogramas, relatórios e métodos internos. A verificação de capacidade e exequibilidade não justifica exposição desprotegida de inteligência empresarial. O edital não define custódia, acesso, sigilo, circulação ou descarte das informações. Seu item 4.3 protege dados de moradores, mas não as informações sensíveis das proponentes. Exigem-se provas proporcionais e diligências sigilosas. III – ASSIMETRIA INFORMACIONAL E PROPOSTAS LACRADAS A administradora atual, Moratta, já conhece custos, demandas, fornecedores e procedimentos do condomínio. Não é ilícito, mas impõe igualdade informacional. O comunicado utiliza o e-mail

grandforest.residencial@gmail.com, sem identificar quem o controla ou pode consultar os arquivos; tampouco há controle auditável que impeça acesso de concorrentes aos documentos alheios. Declarações não substituem controles. É preciso esclarecer a elaboração do edital, eventuais colaborações e a custódia documental. Propõe-se duas fases: (a) habilitação técnica e documental prévia pelo síndico ou comissão, com análise de regularidade, idoneidade, experiência e capacidade, sem abertura dos preços; e (b) escolha definitiva pelos condôminos em assembleia PRESENCIAL OU HÍBRIDA, jamais exclusivamente virtual, convocada para esse fim. As empresas habilitadas devem entregar propostas comerciais em ENVELOPES FÍSICOS LACRADOS, sob custódia independente, que somente serão abertos perante a assembleia, com leitura dos preços, apresentação das propostas, votação e registro integral em ata. Esse rito é exigência dos signatários, não regra literal da convenção para toda contratação. IV – CRITÉRIOS POTENCIALMENTE RESTRITIVOS O Anexo II privilegia número de condomínios na carteira (3.2), experiência quantitativa em horizontais (3.3), edifícios verticais (3.4), até 15 ou mais referências (3.5), quantidade de empregados próprios (3.10), setorização rígida (3.11) e sede/filial já existente em Guarapuava (3.12). Porte, carteira e estrutura não demonstram, por si, qualidade e capacidade de cumprir SLAs. Pede-se base local implantável e requisitos proporcionais. V – TERCEIRIZAÇÃO E INCOERÊNCIAS DOS DOCUMENTOS O item 3.3 veda terceirização e acúmulo de funções, mas o item 3.4 admite prestador no plantão; o formulário 3.11 pontua estruturas com terceirização parcial. Jurídico e contabilidade admitem especialistas externos habilitados. Exige-se esclarecimento das funções essenciais e dos modelos admitidos, sem impor vínculo empregatício sem justificativa. Há outras contradições concretas: o edital menciona seis anos de atuação, enquanto o formulário 3.1 atribui faixa máxima a mais de cinco; o edital indica 20 condomínios como referência máxima, mas o formulário 3.2 chega a 30; são pedidas oito referências atuais, embora o formulário 3.5 pontue números inferiores; a experiência em condomínios-clube e horizontais não tem equivalência clara; o formulário valoriza assembleias ilimitadas, ao passo que o edital fixa quantitativos incluídos; a vistoria começa em 16/11 no formulário e em 17/11 no cronograma. Requisitos eliminatórios e pontuáveis também se confundem. Exige-se correção. VI – MATRIZ DE PONTUAÇÃO E AUSÊNCIA DE ETAPA DELIBERATIVA O item 6.3 atribui 800 dos 1.000 pontos a fatores técnicos e somente 200 à proposta comercial, declarando vencedora a empresa de maior pontuação global. O Anexo I não foi disponibilizado aos signatários: exigem-se pesos, fórmulas, desempate, diligências e avaliação da apresentação (5.3). Os 80% técnicos precisam de justificativa. O EDITAL NÃO PREVÊ SELEÇÃO DE TRÊS OU CINCO FINALISTAS PARA POSTERIOR VOTAÇÃO ASSEMBLEAR: prevê vencedora pela pontuação e contratação conforme cronograma. Explicações verbais não alteram o edital. A comissão poderá pré-habilitar; a escolha e abertura dos envelopes em assembleia deverão constar do novo edital. VII – EXCESSO DOCUMENTAL, TECNOLOGIA E RESTRIÇÕES A exigência indiscriminada de certidões cíveis, criminais, trabalhistas e protestos de empresa e sócios, contratos e dados de empregados deve ser proporcional. Processos não significam inidoneidade. A LGPD exige necessidade e segurança. O CRA-PR requer justificação específica. Expressões como software “homologado” e “reconhecido no mercado” (item 3.8) carecem de critérios objetivos e equivalência funcional. O plantão do item 3.13 precisa delimitar emergência, intervenção e SLA; o bloqueio automático de reservas por inadimplência/infração (3.9) depende de compatibilidade legal e convencional e não pode ser tratado como sanção genérica. VIII – CONTRATO, COMPETÊNCIAS, PRAZOS E TRANSIÇÃO Prevê-se contrato de 24 meses, mas não foi apresentada minuta completa com reajuste após 12 meses, rescisão, penalidades, responsabilidades, demandas extraordinárias e transição. O art. 23 da convenção atribui competências ao síndico, não automaticamente à comissão. Devem ser identificados membros,

autonomia e poderes decisórios da comissão. A escolha assemblear ora requerida deve ser incorporada ao procedimento, respeitadas as regras convencionais de convocação e votação. Publicação: 17/11; vistoria: até 23/11; impugnação: 25/11 às 18h; propostas: 30/11 às 17h. São 13 dias corridos para extensa documentação e precificação, situação particularmente desfavorável às empresas externas. Resultado em 23/12 e início em 04/01/2027, sem plano de transição, agravam riscos no recesso. Impõem-se novos prazos e plano de transição auditável. IX – FUNDAMENTOS E URGÊNCIA Os arts. 113, 187, 422, 1.347 e 1.348 do Código Civil e a LGPD exigem boa-fé, diligência e proteção de dados. O condomínio privado não se submete automaticamente à Lei nº 14.133/2021, mas, instaurada concorrência, suas regras devem ser claras, coerentes e aplicadas sem arbitrariedade. A exposição antecipada de preços é potencialmente irreversível. A suspensão é preventiva, não oposição à concorrência. X – REQUERIMENTOS Requerem os condôminos: (1) recebimento tempestivo e SUSPENSÃO IMEDIATA do procedimento, com comunicação formal; (2) Termo de Referência, minuta contratual e dados operacionais iguais para todos; (3) redução da abertura interna de custos e da exigência de métodos proprietários, com confidencialidade, minimização de dados e diligências proporcionais; (4) identificação dos administradores do e-mail, responsáveis pelo edital, membros e poderes da comissão e eventual participação da administradora atual; (5) recebimento documental independente, segregação, registro de acessos e impedimento de acesso indevido por concorrentes; (6) revisão fundamentada dos critérios de porte, carteira, pessoal, experiência, terceirização, base local, CRA-PR, sistemas, plantão e bloqueios; (7) correção das contradições entre edital e Anexo II e apresentação integral do Anexo I; (8) PRÉHABILITAÇÃO documental pelo síndico/comissão, com divulgação motivada das habilitadas e possibilidade de contestação, SEM ABERTURA DE PREÇOS; (9) apresentação das propostas comerciais em envelopes físicos lacrados, recebidos sob controle independente e abertos SOMENTE EM ASSEMBLEIA PRESENCIAL OU HÍBRIDA, não exclusivamente virtual, convocada para exposição de preços, discussão e VOTAÇÃO da escolha definitiva pelos condôminos; (10) esclarecimento das competências da comissão, do síndico e da assembleia, sem presunção de que a comissão possa escolher definitivamente a contratada; (11) plano de transição, atas e divulgação fundamentada das avaliações, preservado sigilo empresarial; (12) REPUBLICAÇÃO INTEGRAL, com novos prazos razoáveis; (13) preservação de e-mails, documentos, versões, registros de acesso e propostas já recebidas; (14) resposta individualizada e fundamentada a cada objeção e justificativa expressa de qualquer requisito mantido. A continuidade sem exame poderá fundamentar apuração de responsabilidades por danos comprovados. Não se atribui antecipadamente dolo ou fraude. Reservam-se os signatários o direito às medidas administrativas, assembleares e judiciais cabíveis. Busca-se contratação bem planejada, isonômica, segura e decidida coletivamente. Nestes termos, pedem deferimento.

Guarapuava/PR, 19 de novembro de 2026.

CONDÔMINOS ABAIXO ASSINADOS – [ASSINATURAS/RELAÇÃO ANEXA]

Espaço reservado para a assinatura digital Gov.br

Como assinar este documento?
Acesse nosso guia completo: https://peticaobrasil.com.br/ajuda/como-assinar/

ATENÇÃO: Após assinar no Gov.br, você DEVE retornar à plataforma Petição Brasil e fazer o upload do PDF assinado para que sua assinatura seja validada e contabilizada.