

À

AGU-ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

AT. ESP. DA SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM PE.

Av. Herculano Bandeira, Nº 716, Edf. Cristina Farias.

Alexandra.hazin@agu.gov.br; maria.paula@agu.gov.br;

kassius.carvalho@agu.gov.br; ivana.silva@agu.gov.br

NESTA

Prezados Senhores,

REF. RECURSO SOBRE RESULTADO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2022.

INCORPORADORA ULISSES PÔRTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob a numeração 35.613.306/0001-06, com sede na Av. Herculano Bandeira, n. 749, sala 601, Pina, Recife-PE, por meio de seu representante legal ULISSES PÔRTO DE FARIAS, brasileiro, viúvo, inscrito no CPF sob a numeração 003.498.874-20 e RG 4895 OAB/PE, vem, TEMPESTIVAMENTE, interpor o seu **RECURSO** ao resultado do chamamento público para locação de imóvel nº 02/2022 (Republicação), com fulcro no art. 37 da CF/88 e na Lei 8666/93, pelas razões de fato de direito que passa a expor:

I -DA TEMPESTIVADE

O presente recurso é tempestivo, uma vez que o resultado do Chamamento Público nº 02/2022 foi publicado no Diário Oficial da União em data de 14 de fevereiro de 2023 e abriu o prazo de 05 (cinco) dias úteis para apresentação de recurso ao resultado, estando portanto, nosso questionamento em forma de recurso, dentro do prazo aberto para ser protocolado com absoluta margem de segurança no dia 17/02/2023.

II- PRELIMINARMENTE

Nossa empresa na condição de recorrente apresentou proposta para locação de imóvel, atendendo rigorosamente as condições do edital de Chamamento público nº 02/22, no valor mensal de R\$ 334.360,00 (trezentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta reais), incluindo as adequações, enquanto a outra participante considerada classificada apresentou sua proposta no valor mensal de R\$ 459.416,64 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e dezesseis

reais e sessenta e quatro centavos), incluindo, também, as adequações, o que significa uma diferença de preço **a maior** no valor mensal de R\$ 125.056,64 (cento e vinte e cinco mil, cinquenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), importância esta que projetada por 12 (doze) meses resulta em uma diferença anual **a maior** de R\$ 1.500,679,68 (um milhão, quinhentos mil, seiscentos e setenta e nove reais e sessenta e oito centavos).

O Valor da diferença total entre as duas empresas concorrentes, levando-se em consideração os 05 (cinco) anos de contrato é de R\$ 7.503.398,40 (sete milhões, quinhentos e três mil, trezentos e noventa e oito reais e quarenta centavos). Diante dos números e dos resultados postos, é de se questionar:

1-) Tamanha diferença de valor de uma proposta para outra entre os dois únicos participantes, julgar vencedora a oferta da empresa que apresentou preço superior a 37% (trinta e sete por cento) em relação ao outro participante, estará o órgão julgador em plena sintonia, observância e respeito aos princípios da **razoabilidade, da legalidade, da impessoalidade, da eficiência e da moralidade** que norteiam e regem as decisões do Serviço Público?

2-) Não vislumbramos razão insanável para desclassificação de nossa empresa, relativa ao EDF. CRISTINA FARIAS, posto que no elenco de itens constantes da **"análise da proposta"** referente aos itens 1.1 ao item 5.1.2.13 de um total de 40 (quarenta) itens, apenas os itens 1.1 e 2.3 relativo a lâmina mínima de 800m² individual por pavimento recebeu a classificação de "NÃO ATENDE" tendo todos os demais itens recebido a classificação de "ATENDE".

3-) Relativamente a lâmina por pavimento de 800m², há que se ressaltar que apesar do Chamamento haver sido **claramente dirigido** a um edifício em estágio de reforma no bairro do Recife Antigo, cuja construção data do ano de 1.914, e que é o único na cidade que oferece uma lâmina igual ou superior a 800 m², disponibilizamos alternativa para implantação dos exigidos *"Open Spaces"* através da utilização de 04 (quatro) pavimentos inteiros, totalizando 252 m², 02 espaços abertos no 9º andar com 60 e 50 m², 02 espaços abertos no vazado I, com 422 m² e 138 m², respectivamente, do EDF. CRISTINA FARIAS ocupado satisfatoriamente pela AGU há aproximadamente 11 (onze) anos, de forma tal que conforme demonstrado nos layouts que anexamos acomodaria satisfatoriamente todos os **órgãos** formados pela AGU, PRF, PRU, SAD, EAGU E CJU, sediados na Cidade do Recife.

4-) No chamamento anterior, eivado de vícios e que foi recolhido para correções, aberto no mês de dezembro próximo passado, a mesma participante apresentou proposta em valor exorbitante superior a soma de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), com relação a nossa proposta da época.

Ocorre que, com a edição de um novo Chamamento Público a AGU “oportunizou” àquela participante rever seu preço anteriormente proposto, o que resultou em uma redução de aproximadamente R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) tomando como referência o período contratual projetado para 05 (cinco) anos, continuando, contudo, o seu preço superior em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) com relação a nossa proposta, levando-se em conta o mesmo período de contrato.

5-) Diante da discrepância de valores apresentados entre uma e outra proposta, temos ciência de que a Administração Pública deverá objetivamente decidir com quem contratar, porém entende-se que a decisão para ser legítima e justa deverá ser baseada no interesse Público e nos princípios da economicidade e da impessoalidade, e não nas preferências do Gestor do momento.

6-) Ademais o valor da taxa de condomínio proposta pelo concorrente considerado classificado tem percentual superior a 20% (vinte por cento) com relação a nossa oferta.

7-) No mesmo sentido, a proposta concorrente e classificada, por exemplo, deixou de incluir **11 (onze) salas destinadas aos advogados nos layouts apresentados, também não apresentou nenhuma sala para protocolo, nenhum espaço de convivência, nenhuma sala de laboratório de TI, nenhuma sala de depósito/arquivo.** Já no tocante aos 80 m² de área solicitada para copa/cozinha com 80 lugares, apenas 29 m² foram ofertados. Dos 80 m² exigidos para depósito, apenas 53 m² foram oferecidos e dos 50 m² necessários para sala 360 graus, apenas 31 m³ estão previstos. A obstinada preferência pela proposta concorrente impede a visão de tão importantes questões omitidas no atendimento das exigências do edital. A inflexibilidade literal parece aplicar-se apenas a uma das partes concorrentes, em nítido desalinho ao princípio da imparcialidade, um dos pilares da administração pública.

8-) Em suma, o edifício CRISTINA FARIAS não atende ao requisito lâmina de 800 m², mesmo acomodando TODAS as Instituições indicadas e cumprindo rigorosamente com todas as áreas exigidas, porém, o concorrente não disponibiliza sequer um espaço elementar para PROTOCOLO, e sua proposta é considerada classificada, em total atendimento ao edital.

III- DO VAZADO I

Com relação à restrição feita pela comissão julgadora do Chamamento Público, de que *"Administração não aceita a área útil do pavimento vazado I intitulado Mezanino"*, há de se levar em conta que se nossa empresa na condição de construtora do edifício propõe entregar o pavimento em plenas condições de habitabilidade para todos os fins é porque efetivamente tem condições de fazê-lo, sem a necessidade de comprovação de seu histórico construtivo consagrado através de mais de 30 anos de atuação e de dezenas de empreendimentos levados a efeito nas cidades do Recife, Jaboatão dos Guararapes, Gravatá e Caruaru, esta última onde construímos o EDF. MONTE EVEREST, um residencial de 40 (quarenta) pavimentos, atualmente considerado o edifício mais alto e melhor do interior de Pernambuco.

Com relação a afirmação de que "11 anos de tentativa de sanar os problemas pela Incorporadora", apesar de não restar claro na Ata, refere-se a infiltrações.

Importante destacar que a área chamada de Vazado I, "Mezanino" era destinada, à época da construção do edifício, inicialmente **a estacionamentos** e foi modificada e aprovada pela Prefeitura da Cidade do Recife, para adequar a espaço de escritórios, por demanda da AGU.

Há de se chamar a atenção de que os 11 anos de "tentativa" se deram UNICAMENTE por entender que a modificação do espaço para utilização de escritórios implicaria numa obra de grande intervenção e início de processo de quebra e remoção de todo o piso para readequação, o que não foi feito para não interferir nas atividades cotidianas da AGU, com transtornos com barulho excessivo, poeira, trânsito de trabalhadores, dentre outros incômodos advindos de uma obra desse porte.

O que foi feito ao longo de 11 anos, foram intervenções pontuais, a fim de minimizar qualquer inconveniente e não uma reforma completa de pavimento, considerada obra de grande monta.

No entanto, diante da possibilidade de novo contrato, com novas regras e adequações e obviamente a necessidade de obras e intervenções diversas, a RECORRENTE propôs-se a realizar a reforma, bem como faria com todas as demais adequações, o que foi negado pela AGU.

Desta forma, não restou clara qual razão da negativa da AGU ao recusar a execução de obra por empresa habilitada, com profissionais reconhecidamente e tecnicamente preparados para projetar, atestar e executar obras, com acervo

técnico de mais de 30 anos no mercado Estadual e inequívoca idoneidade para atuar na construção ou reforma de qualquer imóvel.

Como antedito, a RECORRENTE se propôs a executar todas as reformas necessárias para a completa adequação do edifício às novas necessidades da Administração. Nesse sentido, as condições atuais do edifício que é de conhecimento público, pois nele funciona a atual sede da AGU, não podem ser consideradas como fundamentação para a situação futura e não podem embasar um argumento de desclassificação.

Assim sendo, requer a demonstração por essa RECORRIDA dos motivos plausíveis da desclassificação da RECORRENTE em virtude da negativa em aceitar o Pavimento Vazado I, após completamente reformado, e inclusive, com a previsão de multa no valor astronômico de 5% do contrato global em caso de descumprimento de regra estabelecida.

Superada a fase de esclarecimentos, requer a Reconsideração e reclassificação da empresa no particular ao atendimento do item 1.1 do edital de chamamento público n. 02/2022.

IV – LÂMINAS DE 800 m².

A respeito das lâminas de 800 m², necessário se faz rememorar, uma vez que a exigência, já questionada em anterior recurso, privilegia de forma INQUESTIONÁVEL apenas 01 (um) edifício na cidade do Recife.

Desta forma, limita-se a prospecção a um único concorrente, sendo completamente despiciendo um Chamamento Público, já que a preferência da “máxima autoridade” desta Instituição já estaria previamente definida.

A proposta da RECORRENTE, objetivamente, sim, atende as exigências contidas no edital no tocante à open Spaces. Observe-se que:

A RECORRENTE acomodou todos os órgãos representados pela PRF, PRU, SAD, EAGU e CJU no estado de Pernambuco, contemplando minuciosamente cada um desses órgãos em *layouts* cuidadosamente elaborados e em perfeita conformidade com as exigências do edital de chamamento público, inclusive em rigorosa observância às áreas especificadas ao bom funcionamento de cada órgão mencionado no chamamento. Todas as Instituições foram devidamente acomodadas, inclusive em relação às áreas demandadas para todos os órgãos em “open Spaces”, sem compartimentar, com suficiente área aberta a todas as Instituições.

A limitação de imóveis com 800 m² no mínimo de lâmina também restringe ou frustra o caráter competitivo de um Chamamento Público em decorrência de qualquer circunstância impertinente ou irrelevante para o específico objeto da parceria, que no caso em tela é acomodar todos os órgãos designados para tanto numa mesma sede, com **eficiência econômica**.

Conforme já reconheceu a AGU, o edifício CRISTINA FARIAS possui a área útil requerida no chamamento público, e todas as lâminas somadas atingem na vertical a área bastante superior a de 4.400 m²

Ou seja, a RECORRENTE atende ao requisito de forma a acomodar a atividade estabelecida pela Administração, com respeito à eficiência econômica, o que foi demonstrado no *layout* apresentado na oportunidade da entrega da proposta não podendo ser este o motivo de eventual desclassificação, razão pela qual desde logo, requer que seja modificada a decisão, reconsiderando a classificação da recorrente no certame.

Na mesma linha de raciocínio tem-se o art. 37, XXI da Constituição da República, que versa:

***XXI** - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública **que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes**, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. (Regulamento)*

A bem da verdade, é que o chamamento público nº. 02/2022 fundamenta-se numa necessidade de adequação das unidades em função dos novos programas de gestão do órgão e da **racionalização dos recursos**.

A proposta apresentada pela recorrente está perfeitamente sintonizada com a forma pretendida pela AGU para trabalho em *open spaces* e individualização das unidades, conforme se demonstrou nos layouts que foram anexados, contemplando todos os órgãos indicados pela AGU, especificamente, não se justificando desclassificação no tocante a esse item, o que requer desde já que seja reconsiderada a classificação da recorrente e reanalisada sua proposta, na condição de empresa classificada e habilitada a concorrência.

Ademais, na MÉMORIA DE REUNIÃO n. 00010/2023/COADM/SAD5R/SGA/AGU de reunião realizada em 13.02.2023 onde a recorrente foi informada de sua desclassificação, no tocante ao não atendimento do item 2.3, lâminas mínimas de 800 m², foi questionado pelo representante da RECORRENTE acerca das

razões do não atendimento, uma vez que em conformidade com Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucional da Administração Direta Autárquica e Fundacional ao qual o Chamamento faz referência, em resposta, a comissão declara que o imóvel não atende ao caderno de especificações, nesse particular, não justificando as suas razões.

Data vênia, o critério afronta os princípios básicos da Administração pública.

Não há indicação de que o critério tem caráter desclassificatório ou ainda qualquer justificativa de que APENAS lâminas de 800 m² possibilitem o trabalho em "open Spaces", ao contrário, nossa proposta demonstra perfeita compatibilidade de um edifício que não possui todas as suas lâminas com 800 m² de área, em perfeito atendimento a filosofia de trabalho em espaços amplos.

Desta forma, é obscura a justificativa quanto à inflexibilidade nesse particular em claro favorecimento a apenas um imóvel na cidade do Recife.

Assim sendo, requer a sua reclassificação, já que atendidas às exigências de organização de todos os órgãos nas áreas do edifício e que sejam comparadas as propostas no particular PREÇO, já que ambas, reformadas as condições aqui expostas, atendem aos itens do edital.

V- DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Diante de tudo que foi exposto e lastreados pelos Princípios que regem a Administração, de onde decorrem outros deveres anexos, como lealdade, transparência e colaboração, boa-fé, a serem observados em todas as fases do contrato, que a RECORRENTE entende ser obrigação não só da Administração pública, mas também de toda sociedade, sobretudo, na celebração de contratos que buscam a melhoria contínua dos serviços públicos e economia para o estado, têm-se a considerar:

a-) A RECORRENTE apresentou proposta com preço competitivo, compatível com o valor de mercado, atendendo a todas as adequações necessárias às novas modalidades de funcionamento da AGU, corroborando com o espírito de "racionalização de recursos" objeto do CHAMAMENTO PÚBLICO nº. 02/22 e em sintonia com o princípio da economicidade que objetiva a minimização dos gastos públicos sem comprometimento dos padrões de qualidade.

2-) É sabido que o chamamento público é modalidade de parceria público privada e da sua possibilidade de utilização como procedimento prévio à locação de imóveis, com fulcro na hipótese de dispensa prevista no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93.

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, **desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;**

Entende a RECORRENTE que coloca à disposição da administração pública um imóvel pronto, regularizado, em funcionamento com a própria AGU, com valor de mercado competitivo com todas as alterações e adaptações necessárias a confortável acomodação de todos os órgãos designados a funcionarem juntos em um único complexo, em função da necessidade de RACIONALIZAÇÃO DE RECURSOS públicos, em atendimento pleno, sistemático e estrutural ao que se requer no Edital de Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 02/2022 (Republicação).

Além de RECORRENTE, a empresa é formada por pessoas, cidadãos que zelam pelo dinheiro público e entendem que são responsáveis também por contribuir para a fiel e estrito atendimento aos princípios administrativos, neste particular ao da economicidade.

Desta feita, imperativo se faz manifestar o contraponto à proposta concorrente, também desclassificada, de acordo com a MEMÓRIA DE REUNIÃO nº. 003/2022/COADM/SAD5R/SGA/AGU, que apresenta um valor referente à adequações na exorbitante soma de mais R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), de diferença para a proposta da RECORRENTE.

Não se pode deixar de explicitar a ciência de que a administração deverá objetivamente decidir com quem contratar, conforme foi frisado na oportunidade da abertura das propostas, porém entende-se que a decisão para ser legítima deve ser baseada no interesse público e não nas preferências do gestor.

Tem-se em resposta ao CHAMAMENTO PÚBLICO nº. 02/2022 (Republicação) duas empresas que apresentam suas propostas oferecendo o seu produto à locação para a administração pública.

Cientes que a escolha deve ser pautada no atendimento aos itens do edital de chamamento com correição, lealdade, idoneidade e transparência, a administração deverá fazer sua escolha de acordo com as orientações fornecidas pelo TCU- Tribunal de Contas da União, que dentre outros itens impõe que seja observada a metodologia para seleção adequada do modelo de locação a ser efetuado, **considerando, ao menos, os custos com mudança e a restituição de imóveis, bem assim a demonstração do custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável¹;**

Neste particular, faz-se necessário rememorar que o valor apresentado pelo segundo proponente relativo aos custos de condomínio correspondeu a mais de 20% (Vinte por cento) do valor apresentado pela recorrente.

Assim sendo, de forma a contribuir com a melhoria e a eficiência do serviço público, a atender a necessidade de racionalização de recursos que lastreou o chamamento público nº. 02/2022, e em sintonia com as orientações do TCU no tocante à locação de imóveis pelo poder público, ADEMAIS DE TODOS OS FUNDAMENTOS ENCIMADOS, requer a modificação da decisão para que seja considerada CLASSIFICADA a recorrente, reiterando ainda todos os termos da proposta apresentada em 31 de Janeiro de 2023, que será reenviada pelos meios eletrônicos, ressaltando o compromisso em readequar o edifício CRISTINA FARIAS para a acomodação de todos os órgãos que deverão compor a sede unificada da Advocacia-Geral da União em Recife.

Sendo o que se apresenta para o momento,

Subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

Recife, 17 de Fevereiro de 2023

INCORPORADORA ULISSES PÔRTO LTDA.

Ulisses Pôrto- Diretor

¹ [20. Orientação sobre locação de imóveis — Português \(Brasil\) \(www.gov.br\)](#). Acesso em 27 de dezembro de 2022.