

ANDRE COUTINHO IMOVEIS EIRELI EPP, empresa do ramo imobiliário, inscrita no CNPJ sob o número 23.961.926/0001-49, com sede na Av. Antonio de Goes, n. 60, bairro Pina – CEP – 51010-000, Recife/PE, vem respeitosamente à presente de Vossa Senhoria, apresentar IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA ao edital do AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 2/2002 publicado no D.O.U de 22/11/2022, o que faz com arrimos nas razões de fatos e de direito adiante expostas.

DA LEGITIMIDADE DA EMPRESA IMPUGNANTE.

Conforme demonstra o instrumento do contrato social em anexo a presente IMPUGNAÇÃO, o objeto da atividade da empresa é justamente a locação e intermediação na compra e venda de imóveis, destarte, a mesma possui legitimo interesse em participar do presente CHAMAMENTO PÚBLICO N° 2/2002.

De outro turno, mesmo que assim não fosse, em homenagem ao principio da indisponibilidade do interesse público e dos princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública, qualquer cidadão ou entidade empresarial devidamente constituídas podem apresentar petições ou recursos perante a Administração Pública apontando qualquer tipo de irregularidade nos atos administrativos, que inclusive podem e devem serem conhecidos de oficio pela autoridade competente para corrigi-los ou saná-los no âmbito de suas atribuições funcionais.

DA FRUSTRAÇÃO AO CARÁTER COMPETITIVO DE ALGUMAS EXIGENCIAS PREVISTAS NO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO. VIOLAÇÃO AOS PRINCIPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE NA CORRELAÇÃO ENTRE CRITÉRIOS PREVISTOS NO CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES E DAS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA EXPOSTAS NO PRÓPRIO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

Nos termos do artigo 74, inciso V, parágrafo 5º Lei 14.133/2021, estabelece os requisitos abaixo para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, quais sejam:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



Com efeito, embora a eleição de critérios que justifiquem a singularidade e características do imóvel a ser locado pela Administração guardem certa discricionariedade em relação as necessidades eleitas pela Administração Pública com determinantes para a escolha do imóvel a ser locado, tais critérios devem guardar uma justificativa ou motivação que respeitem os princípios da razoabilidade e proporcionalidade no sentido de resguardar outro princípio fundamental ao Direito Administrativo que é a não frustração do caráter competitivo entre os licitantes e da melhor proposta para a própria Administração Pública.

Neste sentido, chama a atenção o item 2.3 do Edital em comento, que dispõe: O imóvel deverá apresentar lâminas de no mínimo 800 metros de forma a possibilitar melhor eficiência nos layouts e proporcionar uma melhor distribuição das Unidades que precisam conservar a individualização.

Observe-se, que no item 01 de Definição das Áreas prevista no ANEXO III do Edital, ora em debate, está escrito : “O espaço a ser locado deve atender às quatro Unidades da AGU na cidade do Recife. Embora elas não precisem estar em pavimentos separados, deverão resguardar a individualização que garanta uma sinalização específica para cada uma. Poderão dividir pavimentos, desde que separadas e identificadas. As Unidades, por terem necessidades específicas, serão tratadas separadamente. Os ambientes internos de cada Unidade serão definidos e aprovados após elaboração dos layouts”.

Ora, insigne Superintendente, se o critério eleito pela Administração Pública Federal é o conceito de individualização das quatro Unidades da AGU em relação ao imóvel a ser locado, embora no próprio documento em análise, se faça a ressalva de que embora elas não precisem estar em pavimentos separados, deverão resguardar a individualização que garanta uma sinalização específica para cada uma, e que poderão dividir pavimentos, desde que separadas e identificadas, É EVIDENTE QUE A EXIGÊNCIA DE QUE O IMÓVEL A SER LOCADO APRESENTE LÂMINAS DE NO MÍNIMO 800 METROS NÃO SE MOSTRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL A REALIZAÇÃO DO CRITÉRIO DE INDIVIDUALIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS UNIDADES QUE PODE SER EFETIVADO EM IMÓVEIS DE LÂMINAS DE 400, 500, 600 METROS QUADRADOS E QUE ATENDAM A EXIGÊNCIA DA ÁREA TOTAL PRIVATIVA DE 4.320 E 4.400 M² PREVISTAS NO EDITAL.

Neste diapasão, ao que parece a exigência de 800 metros não guarda um nexo de causalidade com o atendimento da necessidade da individualização das Unidades da AGU, sobretudo em relação a imóveis que atendam a exigência de área total privativa de 4.320 e 4.400 m² e que efetivamente possuam áreas menores de lâminas, mas que possam destinar 01, 02, ou 03 andares de um prédio para a citada individualização das quatro unidades da AGU sem qualquer prejuízo para o atendimento das necessidades específicas de cada unidade.

Como se sabe, a discricionariedade do administrador público pode ser entendida como a margem de liberdade que possui o administrador público de agir administrativamente dentro dos limites estabelecidos em lei, o que não se confunde com a arbitrariedade, que seria o ato de extrapolar os limites desta, sendo, portanto ilegal.

Destarte, neste contexto o Princípio da Razoabilidade trata de impor limites à discricionariedade administrativa, vinculando que os atos da administração pública no exercício de atos discricionários deve atuar de forma racional, sensata e coerente, e que demonstrem peremptoriamente a NECESSIDADE dos critérios eleitos pela Administração para o pleno atendimento do interesse público subjacente, não havendo margem para eleição de critérios

apenas por critérios subjetivos ou por mero capricho do Administrador Público, sob pena de subversão da própria margem de discricionariedade prevista em lei para a melhor escolha para a Administração Pública dentre do maior leque de opções possíveis.

Portanto, com as devidas vênias possíveis, A EXIGÊNCIA EFETIVADA NO ITEM 2.3 DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL N. 01/2022 QUE EXIGE QUE O IMÓVEL A SER LOCADO DEVE APRESENTAR LAMINAS DE NO MÍNIMO 800 METROS QUADRADOS SE MOSTRA FLAGRANTEMENTE DESPROPORCIONAL E NÃO RAZOÁVEL EM RELAÇÃO AS PRÓPRIAS NECESSIDADES DE INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES DA AGU DESCRITAS NO PREAMBULO DA DEFINIÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS NO SEU ANEXO III, FRUSTRANDO O CARÁTER COMPETITIVO DAS PROPOSTAS A SEREM APRESENTADAS, SOBRETUDO EM RELAÇÃO A IMÓVEIS QUE EMBORA ATENDAM A ÁREA TOTAL PRIVATIVA PREVISTAS NO EDITAL (4.320 / 4.400 M²) FICARIAM IMPEDIDOS DE PARTICIPAR DO REFERIDO CHAMAMENTO, MESMO TENDO PLENA CONDIÇÕES DE PROMOVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES EM LAMINAS DE ANDARES DE MENOR DIMENSÃO HORIZONTAL EM MAIOR NÚMEROS DE ANDARES VERTICAIS DA CONSTRUÇÃO.

REQUERIMENTOS

Ante o exposto, REQUER-SE:

- a) Que a presente IMPUGNAÇÃO seja conhecida e provida por Vossa Senhoria, SUSPENDENDO-SE A REALIZAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO, ATÉ O SEU JULGAMENTO DEFINITIVO DA ESFERA ADMINISTRATIVA, MODIFICANDO-SE A EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3 CONSTATADA NO ANEXO I DO CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES EM RELAÇÃO AS PROPOSTAS A SEREM APRESENTADAS, intimando-se a empresa, ora Impugnante da respectiva decisão administrativa.
- b) Comunicação ao Órgão de Controle Interno da Administração Pública Federal e/ou Controladoria Geral da União da interposição da presente IMPUGNAÇÃO para conhecimento e acompanhamento das respectivas providências administrativas a serem adotadas em relação ao seu julgamento.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Recife, 07 de dezembro de 2022

André Luiz Souza Coutinho