



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](mailto:Alexandra.hazin@agu.gov.br); [maria.paula@agu.gov.br](mailto:maria.paula@agu.gov.br);

[kassius.carvalho@agu.gov.br](mailto:kassius.carvalho@agu.gov.br).

NESTA

**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, vêm, perante V. Sas., TEMPESTIVAMENTE, interpor o seu **RECURSO** ao resultado do chamamento público para locação de imóvel nº 02/2022, com fulcro na Lei 13.019/14, XII, no art. 37 da CF/88 e na Lei 8666/93, pelas razões de fato de direito que passa a expor:

## **PRELIMINARMENTE**

### **a-) DA TEMPESTIVADE**

O presente recurso é tempestivo, uma vez que o resultado do chamamento público em epígrafe, publicado no diário oficial da União em 23 de dezembro de 2022 (sexta-feira), e aberto prazo de 05 (cinco) dias úteis para recurso do seu resultado, se finda em 30 de dezembro de 2022 (sexta-feira) o prazo recursal. A presente peça recursal é apresentada em 28 de dezembro de 2022 (quarta-feira).

### **b-) DA VALIDADE DA PROPOSTA ENTREGUE POR MEIO FÍSICO NO PROTOCOLO DA UNIDADE DA AGU – EDF. CRISTINA FARIAS, PINA, RECIFE.**

Em MEMÓRIA DE REUNIÃO nº. 00029/2022/COADM/SAD5R/SGA/AGU, enviada por e-mail para o correio eletrônico da recorrente em data de 23.12.22, consta



no item "c", que supostamente foi informado que uma das razões da desclassificação da empresa ora recorrente seria **"o envio de proposta por meio diferente ao estabelecido no subitem 3.3 do edital"**.

Inicialmente, cabe aclarar que o assunto não foi tratado na reunião de que resultou a supracitada MEMÓRIA DE REUNIÃO, bem como também não foi tratada na data da abertura do envelope em 14 de Dezembro de 2022, ato solene e formal, realizado via telepresencial e informado ao representante da empresa presente na oportunidade, que estaria sendo gravada pela AGU.

Dessa forma a recorrente está habilitada a participar do chamamento público, conforme imperativo legal.

Assim sendo, resta impugnado o item "c", do referido documento, requerendo a recorrente que seja retirada da referida Ata, bem como, seja fornecida no prazo de 02 (dois) dias úteis a partir do recebimento deste recurso, a cópia da gravação da referida reunião.

Ademais, muito embora o EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL nº 02/2022, em seu item 3.3, datado de 17 de novembro de 2022, especifique que:

***" A proposta de preço e a documentação exigida será entregue exclusivamente por via eletrônica para o e-mail [Alexandra.hazin@agu.gov.br](mailto:Alexandra.hazin@agu.gov.br); [maria.paula@agu.gov.br](mailto:maria.paula@agu.gov.br); [kassis.carvalho@agu.gov.br](mailto:kassis.carvalho@agu.gov.br), podendo ser postada até 30 de novembro de 2022 às 18:00h.***" (Destaques)

A publicação no DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO, datada de 21 de Novembro de 2022, e que trata do mesmo chamamento público, tem diferente redação, senão vejamos:

***" As propostas serão recebidas até o dia 09 de dezembro de 2022, às 18:00 horas, endereçadas à Unidade -Superintendência Regional de Administração da 5ª Região (SAD5a), via Correios, pessoalmente no protocolo da unidade ou por meio***





eletrônico para os endereços (Kassius Roberto Anes de Carvalho/e-mail: [kassius.carvalho@agu.gov.br](mailto:kassius.carvalho@agu.gov.br) e Alexandra Vieira Hazin/ e-mail: [Alexandra.hazin@agu.gov.br](mailto:Alexandra.hazin@agu.gov.br))

Há de se observar que **a publicação no DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO autoriza aos concorrentes a apresentarem suas propostas por meio físico e PESSOALMENTE no protocolo da unidade**, assim sendo, não é razão para desclassificação da recorrente o seu envio por meio físico, uma vez que respaldados pela redação assinada pela superintendente Regional de Administração da 5ª Região, MARIA LÚCIA CARVALHO DE PAULA.

Tem-se, pois, duas condições de validade da proposta apresentada pela recorrente:

- 1) O cumprimento da estrita e legal condição estabelecida pelo meio de convocação pública para a participação do certame;
- 2) A aplicação da instrumentalidade das formas. Em ambos os casos, ocorreu a legalidade, a idoneidade e a recepção inequívoca pela Administração da proposta para participar do chamamento público, cumprido os meios, formas e finalidades, respectivamente.

Nessa esteira, não pode a concorrente ser prejudicada por eventual equívoco de convocação pela Administração, o que vai de encontro ao princípio da legalidade, da isonomia e da transparência.

De mais a mais, ainda se aplica o princípio da vinculação ao edital, interpretado como um todo, de forma sistemática, sem que tal detalhamento de eventual forma dúbia ou equivocada informada venha a prejudicar a concorrente.

Por todos os meios acima descritos, a desclassificação pelo motivo informado é passível de nulidade, o que se faz imperioso neste momento, desde logo requerido.



Desta forma, requer inicialmente que seja retirada da MEMÓRIA DE REUNIÃO supracitada o item "c", correspondente à desclassificação da recorrente pelo motivo de envio de proposta por meio diverso do estabelecido, por inequívoca nulidade e caso não seja esse o entendimento, que seja considerada válida a proposta entregue PESSOALMENTE, no protocolo da AGU, referente a questão, uma vez que respaldada em publicação no DIÁRIO OFICIAL.

**c-) DA NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO DA NULIDADE DO CHAMAMENTO PÚBLICO nº. 02/2022 E SEU CONSEQUENTE CANCELAMENTO.**

Diante do indeferimento do que se requer acima, impõe-se a decretação da nulidade do chamamento público epigrafoado.

Isso porque, da simples leitura do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL nº 02/2022, questões referentes a **omissões, dualidade e contradições** que levam os concorrentes à erro ou prejudicam sobremaneira a concorrência em afronta aos Princípios administrativos.

Primeiramente, faz-se necessário destacar que o Art. 24, da Lei 13.019/14 em seu Parágrafo 1º, versa que:

*Art. 24. Exceto nas hipóteses previstas nesta Lei, a celebração de termo de colaboração ou de fomento será precedida de chamamento público voltado a selecionar organizações da sociedade civil que tomem mais eficaz a execução do objeto. (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)*

**§ 1º O edital do chamamento público especificará, no mínimo:**

*I - a programação orçamentária que autoriza e viabiliza a celebração da parceria; (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)*

*II - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)*

*III - o objeto da parceria;*

*IV - as datas, os prazos, as condições, o local e a forma de apresentação das propostas;*

*V - as datas e os critérios de seleção e julgamento das propostas, inclusive no que se refere à metodologia de pontuação e ao peso atribuído a cada um dos critérios estabelecidos, se for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.204, de 2015)*

*VI - o valor previsto para a realização do objeto; (Destques)*

Objetivamente, entende-se que quanto às **omissões**, estas incontestavelmente prejudicam a concorrência, uma vez que o EDITAL DE CHAMAMENTO não refere



à metodologia de pontuação e aos pesos atribuídos a cada um dos critérios estabelecidos, contrariando frontalmente o Inciso V do art. 24, Parágrafo 1º da Lei 13.019/14.

Ademais, não há menção de critérios eliminatórios ou escala de prioridades ou preferências entre os itens pré-estabelecidos, ou no caso de ser critério de desclassificação, existe dubiedade ou contradição, que pode induzir os concorrentes a erro, a saber:

No caderno Anexo I, Caderno de especificações, em seu item 2.9.2, acerca da especificação do sistema de refrigeração tem-se que o imóvel deverá:

2.9.2 – “Possuir sistema de ar-condicionado refrigerado à água gelada através de tanque de termoacumulação (...) Deve possuir sistema de tratamento e ar exterior ou exaustão mecânica, capaz de fornecer ar limpo através de redes de dutos isolados”.

Pois bem, no item 6.1, encontra-se a seguinte redação:

“6- Instalações de refrigeração – splits

6.1 – O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, em especial a orientação destes em relação a incidência dos raios solares, a quantidade de pessoas e equipamentos, a locação das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.”

Não resta claro se as especificações acerca do sistema de refrigeração são de livre opção dos concorrentes ou caso fosse uma determinação da Administração qual deveria ser executado, tampouco se há pontuações diferentes entre um ou outro, ou sequer se há entre um ou outro algum caráter eliminatório, numa nítida dualidade/omissão que prejudica a elaboração da proposta, sobretudo, no tocante aos custos e a real precificação da proposta de locação do imóvel, colocando os concorrentes em condições de desigualdade, posto que não há vinculação a uma especificação determinada, chocando-se no Princípio da Isonomia.



Na mesma toada, no item "7" do EDITAL DE CHAMAMENTO em questão, em seu subitem 7.3, têm-se que o prazo para apresentação de recurso será de "até 5 dias", sem especificar se serão úteis ou corridos. De outro modo, em publicação no DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO, em data de 23 de Dezembro de 2022, informa-se que: "com a presente publicação abre-se o prazo de 5 (cinco) dias úteis para recurso do resultado."

Inquestionável que a dubiedade de informações, principalmente no tocante aos prazos, pode prejudicar a concorrência, tendo em vista que é notadamente contrário ao preceito do art. 23 da Lei 13.019/14, que reza que a administração pública deverá adotar procedimentos claros, objetivos e simplificados que orientem os interessados e facilitem o acesso direto aos seus órgãos e instâncias decisórias, independentemente da modalidade de parceria prevista nesta Lei.

Desta forma, diante das questões elencadas, e pela não observação dos requisitos de clareza, objetividade e legalidade que podem induzir os concorrentes a erro ou perda de prazos, requer a declaração de nulidade e o consequente cancelamento do CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL nº. 02/2022.

## **II- DAS RAZÕES DO RECURSO**

A recorrente apresentou proposta por meio físico, PESSOALMENTE, na sede da AGU, situada na Av. Herculano Bandeira, n. 716, por meio do setor de PROTOCOLO, em data de 09.12.2022, conforme instrução publicada no DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO, publicado em 22.11.22, edição 219, sendo essa condição de conhecimento da Administração, já amplamente fundamentada em sede Preliminar.

Em ato solene, *telepresencialmente*, foi aberto o envelope com a proposta da recorrente e analisada também a proposta do segundo concorrente, enviada via correio eletrônico, solenidade esta que fora gravada por esse órgão.





Na oportunidade, foi agendada reunião para o dia 16.12.2022, com as duas ÚNICAS empresas habilitadas e aptas para dirimir dúvidas com relação às suas propostas, em horários distintos.

Na reunião, a recorrente foi informada de sua desclassificação, uma vez que a proposta não teria atendido aos seguintes requisitos do edital:

**a-) Lâmina do imóvel ofertado com dimensão inferior a 800 m<sup>2</sup> ;**

**b-) Área útil ofertada no piso Mezanino da Edificação considerada, pela comissão, como não apropriada para instalação de escritório – Área insalubre. Dessa forma, a área útil privativa ofertada seria inferior ao indicado no edital do chamamento que exige que seja entre 4.320 e 4.400 m<sup>2</sup>, e assim não atenderia ao subitem 2.6 do Anexo I.**

No tocante ao item “a”, o Anexo I, caderno de especificações, item 2.3, a redação menciona 800 metros e não 800 m<sup>2</sup>, senão, vejamos:

2.3 – “ 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 sua individualização.”

Data vênua, além da obscuridade ocasionada pela especificação ora apresentada, onde os concorrentes não sabem se suas lâminas precisam ter 800 metros lineares, 800 m<sup>2</sup>, ou lâminas que somadas cumpram a metragem final requerida, em que sistematicamente atendem ao teor do subitem 1.1. do edital, o critério afronta também 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 metros” garanta maior eficácia ao funcionamento da AGU, nem muito menos a individualização da unidades.

De mais a mais, o eventual critério parece favorecer apenas um pequeníssimo número de empresas que constroem edifícios com uma extensão uma tanto



quanto inusitada, e absolutamente incomum. Na cidade do Recife, é de conhecimento público de que praticamente não existem edificações com essa metragem, talvez isso justifique a ausência de propostas para locação de imóveis, resumindo-se o chamamento público a apenas 02 (dois) concorrentes. Não houve clareza, assim como em outros itens do edital sobre a natureza eliminatória do referido item.

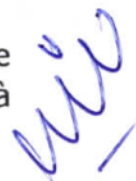
É certo que a proposta da recorrente acomodou todos os órgãos representados pela PRF, PRU, SAD, EAGU e CJU no estado de Pernambuco, contemplando minuciosamente cada um desses órgãos em *layouts* cuidadosamente elaborados e em perfeita conformidade com as exigências do edital de chamamento público, inclusive em rigorosa observância às áreas especificadas ao bom funcionamento de cada órgão mencionado no chamamento.

É de conhecimento da AGU que o edifício CRISTINA FARIAS possui a metragem requerida no chamamento público, em lâminas que somadas atingem, na vertical a área de 4.400 m<sup>2</sup>

Ou seja, na falta de objetividade do chamamento no particular, quando se exige uma metragem não especificada, a recorrente atende ao requisito de forma a acomodar a atividade estabelecida pela Administração, não podendo ser este o motivo de eventual desclassificação, razão pela qual desde logo, requer que seja modificada a decisão, com a classificação da recorrente no certame.

Por outro lado, a limitação de imóveis com "800 metros" no mínimo de lâmina também contraria o disposto no Art. 24, Parágrafo 2º do art. 13.019/14, que veda prever condições que restrinjam ou frustrem o seu caráter competitivo 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.

É inequívoco que a recorrente atende aos requisitos legais e pode acomodar todos os órgãos designados em uma única sede, com respeito à







eficiência econômica, o que foi demonstrado no *layout* apresentado na oportunidade da entrega da proposta.

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.

Nesse ponto, é importante destacar que dos 18 pavimentos do edifício Cristina Farias, edifício objeto da proposta da recorrente, 4 desses pavimentos possuem mais que 800m<sup>2</sup> de lâmina e assim atendem ao chamamento.

Dessa forma, é cristalino que 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.

Concernente ao item "b", da MEMÓRIA DE REUNIÃO resultante de reunião ocorrida em 16.12.2022, em que a administração alegou que a área útil ofertada



no piso Mezanino da Edificação foi considerada pela comissão como não apropriada para instalação de escritório – Área insalubre e que dessa forma, a área útil privativa ofertada seria inferior ao indicado no edital do chamamento que exige que seja entre 4.320 e 4.400 m<sup>2</sup>, e assim não atenderia ao subitem 2.6 do Anexo I, tem-se a pontuar:

Não restou claro qual o tipo de insalubridade indicado, qual o agente ou qual o grau de insalubridade que pode ser sanado ou não com eventual reforma do local, conforme prometido pela recorrente. Diante da inespecificidade, requer a reconsideração desse motivo de desclassificação, sendo fundamentada qual a insalubridade observada e se a mesma é passível de saneamento, o que fundamenta a modificação da decisão para que seja considerada como classificada a recorrente.

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.

Na proposta apresentada pela recorrente, está prevista a total reforma das áreas do pavimento VAZADO I, para retorno à situação original do projeto, devidamente aprovado pela prefeitura da Cidade do Recife, contemplando ainda para perfeita adequação às condições de habitabilidade dos espaços, inclusive a reexecução total do sistema de impermeabilização da laje do Vazado II e das fachadas.

**Há de se rememorar, que o pavimento apontado como "insalubre" para escritórios foi modificado pela própria AGU** e não se encontra, nesse momento, da forma como fora pré-concebido e aprovado em seu projeto originário, tendo sido alterada a sua destinação inicial, razão pela qual, para um novo contrato, com proposta diversa da existente, deverá ser completamente reformado e assim cumprindo com a cota de área exigida, não sendo também critério para desclassificação da empresa, o que também desde já requer.



### III-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:

1-) A recorrente apresentou proposta com preço competitivo, compatível com o valor de mercado, abarcando para si 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 sábio 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 e assumindo para si, 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.

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 R\$ 19.000.000,00 (Dezenove milhões de reais), enquanto que a recorrente, invocou para si tal custo. 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 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 aplicável<sup>1</sup>**; Neste particular, faz-se necessário rememorar que o valor apresentado pelo segundo proponente relativo aos custos de condomínio correspondeu a mais de 60% (sessenta 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

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





INCORPORADORA

**ULISSES PÔRTO**

FUNDAMENTOS ENCIMADOS, requer a modificação da decisão para que seja considerada CLASSIFICADA a recorrente, reiterando ainda todos os termos da proposta apresentada em 09 de Dezembro de 2022, 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,

**INCORPORADORA ULISSES PÔRTO LTDA.**

**Ulisses Pôrto- Diretor**