



Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços  
Superintendência da Zona Franca de Manaus  
Superintendência Adjunta de Administração

DESPACHO DECISÓRIO Nº 9/2025/SAD/SUFRAMA

Processo nº 52710.000502/2023-22

Interessado: Coordenação de Análise e Acompanhamento de Projetos de Engenharia e Arquitetura

**Assunto: RESULTADO DE JULGAMENTO DE RECURSOS NO LEILÃO PRESENCIAL Nº 1/ 2025**

**1. OBJETO**

1.1. O objeto da licitação no modo Leilão Presencial é a escolha da melhor proposta para a Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, em caráter oneroso e com opção de compra, de terrenos de propriedade da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, em um total de 43 (quarenta e três) lotes, localizados no Distrito Industrial de Manaus, exclusivamente a pessoas jurídicas, para a finalidade específica de abrigar a implantação de empreendimentos industriais ou prestação de serviços voltados à atividade industrial, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Resolução CAS nº 102/2021, de 30 de junho de 2021, condições, quantidades e exigências estabelecidas no Edital e seus anexos.

**2. LICITANTE: MOBILE INDÚSTRIA METALPLÁSTICA LTDA**

Trata-se de recurso administrativo interposto pela empresa MOBILE INDÚSTRIA METALPLÁSTICA LTDA, inconformada com sua desclassificação do certame em epígrafe, especificamente quanto ao Item 10, Lote 3.27/1, sob o argumento de que a decisão da Comissão Especial de Licitação teria incorrido em ilegalidade ao desconsiderar sua proposta para a fase de lances verbais, alegando que esta estaria em conformidade com os critérios estabelecidos no subitem 4.6, inciso IV, do Edital.

Alega a recorrente, em síntese, que a sessão realizada no dia 19 de maio de 2025 teria ocorrido de forma “tempestiva e atropelada”, o que, segundo sua ótica, comprometeria a lisura e regularidade dos atos praticados. Afirma, ainda, que a ata da sessão estaria confusa, com informações supostamente imprecisas e sem clareza quanto à realidade dos fatos, especialmente no tocante à sua desclassificação da fase de lances verbais. A empresa argumenta que, apesar de não constar expressamente na ata, foi desclassificada por ocupar a quarta colocação na classificação inicial, ainda que tivesse, conforme sustenta, a intenção de cobrir a proposta vencedora. A recorrente entende que tal decisão teria contrariado o disposto no subitem 4.6, inciso IV, do Edital, que trata da admissibilidade de propostas para participação na fase de lances verbais.

No entanto, conforme registrado na Ata da sessão realizada em 19 de maio de 2025, a Comissão Especial de Licitação conduziu os trabalhos de forma regular e em estrita observância aos termos do Edital nº 01/2025, tendo sido realizada a explanação técnica da planilha de classificação aos presentes. Na ocasião, a própria empresa MOBILE declarou não possuir dúvidas quanto aos critérios adotados, especialmente após os devidos esclarecimentos prestados pela Comissão.

O recurso foi apresentado dentro do prazo de 3 (três) dias úteis conforme previsto no edital, portanto é tempestivo.

A recorrente questiona a clareza da ata de sessão, insinuando que o documento não representaria fielmente os acontecimentos. Esse tipo de alegação, além de infundada, revela profundo desrespeito ao trabalho desta Comissão, que atuou com absoluta transparência e zelo procedimental, observando estritamente os ritos e prazos previstos no Edital e na legislação pertinente. A ata foi redigida conforme os parâmetros legais, lida ao final da sessão e franqueada a palavra aos licitantes, momento no qual **nenhuma objeção formal foi registrada pela empresa ora recorrente.**

Importa esclarecer que a explanação da planilha de classificação ocorreu de maneira clara, didática e acessível a todos os presentes. Os dados lançados na planilha foram devidamente incorporados à ata, integrando-a para todos os efeitos legais, ainda que não transcritos em sua totalidade no corpo do documento, prática comum e plenamente válida no âmbito da Administração Pública.

Nesse contexto, causa estranheza que somente após o encerramento da sessão e diante de sua exclusão da fase de lances verbais a recorrente venha a levantar questionamentos que claramente não foram objeto de controvérsia no momento oportuno. Tal conduta fragiliza a boa-fé objetiva e não encontra guarida nos princípios que regem a atuação administrativa, notadamente os da moralidade, da lealdade processual e da impessoalidade.

A peça recursal apresentada pela empresa recorrente carece de objetividade e clareza quanto ao real pleito formulado, dificultando inclusive a identificação precisa do pedido. Ainda assim, a Comissão procedeu à análise do material acostado a fim de verificar a consistência das alegações trazidas.

De início, observa-se que a planilha apresentada pela recorrente está manifestamente incompleta e destituída de rigor técnico. O documento limita-se a apresentar dados de apenas sete empresas participantes, quando, conforme consta nos autos, houve um total de onze proponentes para o Lote 3.27/1. A exclusão arbitrária de parte dos licitantes compromete a representatividade e integridade da análise pretendida, violando os princípios da isonomia, da publicidade e da ampla concorrência, que regem os processos licitatórios. Não é admissível que uma análise que busca infirmar decisão administrativa se fundamente em dados parciais, enviesados e que não representam a totalidade do universo licitado.

A planilha apresentada pela recorrente contém dados flagrantemente incorretos, o que compromete sua credibilidade e demonstra, mais uma vez, a fragilidade da argumentação expendida. De forma equivocada, a empresa indica que o valor proposto para o terreno seria de R\$ 1.480.815,00, quando, na realidade, conforme consta da própria proposta apresentada pela MOBILE, o valor ofertado foi de R\$ 148.081,50. Tal discrepância numérica — que supera em dez vezes o valor efetivamente proposto — evidencia não apenas um erro material grosseiro, mas uma completa falta de domínio sobre os parâmetros estabelecidos no Edital e sobre a lógica da disputa, amplamente explicada durante a sessão pela equipe de apoio desta Comissão.

Importa ressaltar que o Edital e seu respectivo Termo de Referência foram absolutamente claros ao estabelecerem os critérios de avaliação, os valores de referência dos lotes, o percentual mínimo exigido para habilitação à fase de lances verbais, bem como a forma de cálculo do valor mínimo necessário à assinatura da CDRU. O subitem 4.6, inciso IV, do instrumento convocatório, estabelece de forma inequívoca que serão admitidos à fase de lances todos os licitantes que apresentarem propostas iniciais com valores até 15% inferiores ao maior valor ofertado, respeitado o valor de referência estipulado para o imóvel. Tal regra foi devidamente observada e aplicada de forma isonômica a todos os participantes.

Adicionalmente, cabe esclarecer que a definição do valor mínimo para a assinatura da CDRU não é matéria de deliberação dos licitantes, mas sim prerrogativa exclusiva da Administração, a quem compete estabelecer os parâmetros técnicos e financeiros com base em avaliação prévia. O Termo de Referência é explícito ao informar que esse valor corresponde a 10% do valor de avaliação do imóvel, parâmetro que serviu como base objetiva para a formulação das propostas e para a condução do certame.

Assim, diante dos equívocos apresentados na peça recursal, seja quanto à interpretação dos dispositivos editalícios, seja quanto à apuração dos dados econômicos da disputa, resta evidente que a argumentação da recorrente não possui respaldo técnico, jurídico ou fático, não sendo capaz de

infirmar a legalidade do ato que resultou em sua desclassificação.

Para que a recorrente pudesse disputar da fase de lance a mesma teria que apresentar em sua proposta inicial, o valor de pelo menos R\$ 1.334.214,32. Na realidade, o que se percebe naturalmente é que sua proposta não atende efetivamente aos critérios estabelecidos no documento convocatório.

A alegação de que *“não faz sentido colocar na proposta o valor do m<sup>2</sup> proposto”* não se sustenta, uma vez que a metodologia de avaliação e classificação das propostas deve obedecer aos critérios **objetivos previamente estabelecidos no edital**, sendo vedada qualquer interpretação subjetiva ou posterior flexibilização que altere a forma de apuração dos valores propostos. A informação do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) constitui **dado oficial estabelecido na elaboração da documentação técnica** e serve para a comparação de propostas e para assegurar **isonomia entre os licitantes**, sendo esta a unidade de medida adotada em termo de referência, motivo pelo qual, não se vislumbra razão para tal questionamento.

A tentativa da recorrente de justificar o valor proposto como sendo "10%, equivalente a 1/10 do valor total", carece de respaldo técnico e lógico, pois tal interpretação **não traduz um valor objetivo** nem condiz com a **forma estabelecida para apresentação das propostas**, o que pode comprometer a comparabilidade entre os licitantes.

Além disso, ao afirmar que sua proposta ficou apenas 5,7% abaixo da proposta vencedora e, por isso, deveria ser admitida ao lance verbal, a empresa **confirma estar em desacordo com o edital**, pois o item 4.6, parágrafo IV, é expresso ao permitir a participação apenas das propostas que estejam **até 15% inferiores à proposta inicial mais alta** desde que respeitado o valor de referência como demonstrado acima. Assim, uma diferença inferior a esse limite não apenas **não garante** a classificação automática, **como pode indicar que a proposta da recorrente superou o limite permitido**, conforme os percentuais de corte definidos no próprio instrumento convocatório.

A manifestação posterior da MOBILE quanto à intenção de cobrir a proposta vencedora e realizar o pagamento à vista, embora revele disposição negocial, **não tem o condão de alterar as regras do edital ou retroagir seus efeitos, propostas condicionais ou modificações posteriores** não são admitidas no âmbito de licitações públicas, justamente para garantir a transparência, a igualdade de condições e a segurança jurídica do certame.

No que tange à alegação de que haveria “várias formas de interpretação” do item 4.3.3 do edital, bem como da carta de proposta, cumpre esclarecer que o instrumento convocatório foi devidamente publicado, de forma clara e acessível, estabelecendo os critérios objetivos e os documentos exigidos para a participação no certame.

Ressalta-se que, conforme expressamente previsto no **item 13 do edital** “Da Impugnação do Edital e do Pedido de Esclarecimento” –, **era assegurado a qualquer interessado o direito de impugnar o edital ou apresentar pedido de esclarecimento quanto à interpretação de cláusulas ou termos técnicos**, no prazo de até **três dias úteis anteriores à abertura do certame**. Em momento oportuno, contudo, **a recorrente deixou de exercer esse direito**, não apresentando nenhum questionamento prévio quanto à suposta ambiguidade da redação do item 4.3.3 ou da carta de proposta, configurando a preclusão de um possível direito a ser analisado em tempo hábil.

Ademais, não se pode acolher, neste momento processual, a alegação de dúvida interpretativa como fundamento para a reforma do resultado do certame, uma vez que tal pretensão **implicaria em prestigiar o silêncio da licitante em face do edital**, bem como comprometeria a **segurança jurídica e a isonomia entre os concorrentes**.

Cumpre destacar, ainda, que a alegação de que “a maioria dos participantes teria adotado a mesma interpretação” não tem respaldo suficiente para infirmar a regularidade do procedimento. Isso porque **a eventual generalização de erro de interpretação por parte dos licitantes não gera direito subjetivo à reclassificação**, nem afasta a **obrigação de observância estrita ao que foi estabelecido no edital**, o qual constitui a norma vinculante do certame.

Por fim, observa-se que qualquer dúvida razoável poderia ter sido sanada tempestivamente, por meio de pedido formal encaminhado nos termos do item 13 do edital, conforme amplamente divulgado e garantido pela Administração Pública.

#### DA DECISÃO DA COMISSÃO:

De início, observa-se que a planilha apresentada pela recorrente está manifestamente incompleta e destituída de rigor técnico. O documento limita-se a apresentar dados de apenas sete empresas participantes, quando, conforme consta nos autos, houve um total de onze proponentes para o Lote 3.27/1. A exclusão arbitrária de parte dos licitantes compromete a representatividade e integridade da análise pretendida, violando os princípios da isonomia, da publicidade e da ampla concorrência, que regem os processos licitatórios. Não é admissível que uma análise que busca infirmar decisão administrativa se fundamente em dados parciais, enviesados e que não representam a totalidade do universo licitado.

Ademais, nota-se evidente equívoco metodológico na planilha juntada, cuja lógica de comparação não reflete os critérios objetivos estabelecidos no Edital nº 01/2025, tampouco acompanha a dinâmica adotada durante a sessão, conforme amplamente exposta pela equipe de apoio da Comissão. A forma como os valores foram organizados e interpretados na peça recursal revela entendimento desconexo das regras editalícias, além de demonstrar desconhecimento ou negligência em relação ao procedimento previamente esclarecido aos licitantes, inclusive na própria sessão pública.

Importa ressaltar que o Edital e seu respectivo Termo de Referência foram absolutamente claros ao estabelecerem os critérios de avaliação, os valores de referência dos lotes, o percentual mínimo exigido para habilitação à fase de lances verbais, bem como a forma de cálculo do valor mínimo necessário à assinatura da CDRU. O subitem 4.6, inciso IV, do instrumento convocatório, estabelece de forma inequívoca que serão admitidos à fase de lances todos os licitantes que apresentarem propostas iniciais com valores até 15% inferiores ao maior valor ofertado, respeitado o valor de referência estipulado para o imóvel. Tal regra foi devidamente observada e aplicada de forma isonômica a todos os participantes.

Adicionalmente, cabe esclarecer que a definição do valor mínimo para a assinatura da CDRU não é matéria de deliberação dos licitantes, mas sim prerrogativa exclusiva da Administração, a quem compete estabelecer os parâmetros técnicos e financeiros com base em avaliação prévia. O Termo de Referência é explícito ao informar que esse valor corresponde a 10% do valor de avaliação do imóvel, parâmetro que serviu como base objetiva para a formulação das propostas e para a condução do certame.

Para que a recorrente pudesse disputar da fase de lance a mesma teria que apresentar em sua proposta inicial, o valor de pelo menos R\$ 1.334.214,32 conforme detalhado acima. Na realidade, o que se percebe naturalmente é que sua proposta não atende efetivamente aos critérios estabelecidos no documento convocatório.

A alegação de que *“não faz sentido colocar na proposta o valor do m<sup>2</sup> proposto”* não se sustenta, uma vez que a metodologia de avaliação e classificação das propostas deve obedecer aos critérios **objetivos previamente estabelecidos no edital**, sendo vedada qualquer interpretação subjetiva ou posterior flexibilização que altere a forma de apuração dos valores propostos. A informação do valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) constitui **dado oficial estabelecido na elaboração da documentação técnica** e serve para a comparação de propostas e para assegurar **isonomia entre os licitantes**, sendo esta a unidade de medida adotada em termo de referência, motivo pelo qual, não se vislumbra razão para tal questionamento.

A tentativa da recorrente de justificar o valor proposto como sendo "10%, equivalente a 1/10 do valor total", carece de respaldo técnico e lógico, pois tal interpretação **não traduz um valor**

**objetivo** nem condiz com a **forma estabelecida para apresentação das propostas**, o que pode comprometer a comparabilidade entre os licitantes.

Além disso, ao afirmar que sua proposta ficou apenas 5,7% abaixo da proposta vencedora e, por isso, deveria ser admitida ao lance verbal, a empresa **confirma estar em desacordo com o edital**, pois o item 4.6, parágrafo IV, é expresso ao permitir a participação apenas das propostas que estejam **até 15% inferiores à proposta inicial mais alta** desde que respeitado o valor de referência como demonstrado acima. Assim, uma diferença inferior a esse limite não apenas **não garante** a classificação automática, **como pode indicar que a proposta da recorrente superou o limite permitido**, conforme os percentuais de corte definidos no próprio instrumento convocatório.

A manifestação posterior da MOVILE quanto à intenção de cobrir a proposta vencedora e realizar o pagamento à vista, embora revele disposição negocial, **não tem o condão de alterar as regras do edital ou retroagir seus efeitos, propostas condicionais ou modificações posteriores** não são admitidas no âmbito de licitações públicas, justamente para garantir a transparência, a igualdade de condições e a segurança jurídica do certame.

No que tange à alegação de que haveria “várias formas de interpretação” do item 4.3.3 do edital, bem como da carta de proposta, cumpre esclarecer que o instrumento convocatório foi devidamente publicado, de forma clara e acessível, estabelecendo os critérios objetivos e os documentos exigidos para a participação no certame.

Ressalta-se que, conforme expressamente previsto no **item 13 do edital** “Da Impugnação do Edital e do Pedido de Esclarecimento” –, **era assegurado a qualquer interessado o direito de impugnar o edital ou apresentar pedido de esclarecimento quanto à interpretação de cláusulas ou termos técnicos**, no prazo de até **três dias úteis anteriores à abertura do certame**. Em momento oportuno, contudo, **a recorrente deixou de exercer esse direito**, não apresentando nenhum questionamento prévio quanto à suposta ambiguidade da redação do item 4.3.3 ou da carta de proposta, configurando a preclusão de um possível direito a ser analisado em tempo hábil.

Ademais, não se pode acolher, neste momento processual, a alegação de dúvida interpretativa como fundamento para a reforma do resultado do certame, uma vez que tal pretensão **implicaria em prestigiar o silêncio da licitante em face do edital**, bem como comprometeria a **segurança jurídica e a isonomia entre os concorrentes**.

Cumpre destacar, ainda, que a alegação de que “a maioria dos participantes teria adotado a mesma interpretação” não tem respaldo suficiente para infirmar a regularidade do procedimento. Isso porque **a eventual generalização de erro de interpretação por parte dos licitantes não gera direito subjetivo à reclassificação**, nem afasta a **obrigação de observância estrita ao que foi estabelecido no edital**, o qual constitui a norma vinculante do certame.

A Comissão Especial de Licitação decidiu, por unanimidade, CONHECER do recurso administrativo interposto pela empresa MOVILE INDÚSTRIA METALPLÁSTICA LTDA, por preencher os requisitos formais de admissibilidade, mas no mérito, DECIDIU PELA MANUTENÇÃO DA DECISÃO ANTERIOR, que a tornou inapta à fase de lances verbais do lote nº 3.27/1, item 10 do Leilão nº 01/2025.

### 3. CONCLUSÃO

**ACATO A DECISÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO**, CONHEÇO do recurso administrativo interposto pela empresa MOVILE INDÚSTRIA METALPLÁSTICA LTDA, por preencher os requisitos formais de admissibilidade, mas no mérito, com fundamento no art. 166, parágrafo único **Lei nº 14.133/2021**, **DECIDO PELA MANUTENÇÃO DA DECISÃO DO PREGOEIRO**, que a tornou inapta a fase de lances verbais do lote nº 3.27/1, item 10 do Leilão nº 01/2025.

À Comissão para atos subsequentes do certame.

Documento assinado eletronicamente

**CARLITO DE HOLANDA SOBRINHO**

Superintendente Adjunto de Administração

## Portaria de Pessoal Suframa nº 3027, de 20 de outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Carlito de Holanda Sobrinho, Superintendente Adjunto de Administração**, em 11/06/2025, às 18:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [http://www.sei.suframa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://www.sei.suframa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **2283411** e o código CRC **6F318B12**.

Referência: Processo nº 52710.000502/2023-22

SEI nº 2283411

Criado por 68329725200, versão 5 por 68329725200 em 11/06/2025 16:39:54.