



Termo de Análise - DF-LEGAL/EPC-PORT48/2024

## **RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO PROTOCOLADA**

### **1. INTRODUÇÃO**

1.1 Trata o documento da análise da Impugnação do Edital de Chamamento n.º 001/2024, da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF Legal, apresentado pela empresa ACNT Construções Ltda. inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, sob o n.º 03.349.838/0001-83, em 22 de agosto de 2024.

### **2. ANÁLISE DE MÉRITO**

2.1. O pleito foi apresentado, pela ACNT Construções Ltda., em prazo hábil, por postulante civilmente qualificado, no que passamos para a apreciação do mérito, conforme os itens 2.2. e 2.3., a seguir.

#### **2.2. DO PLEITO DE IMPUGNAÇÃO DE EXIGÊNCIA EDITALÍCIA**

2.2.1. A requerente alega, acerca do Edital de Chamamento n.º 1/2024, o que segue, *in verbis* (grifo e negrito nosso):

[...]

Ao consultarmos o edital, constatamos que constam exigências das quais inviabilizam a participação da atual locadora e de outros proponentes, das quais podemos citar especialmente:

##### **9. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**9.1. O imóvel deve estar localizado:**

**91.1. Obrigatoriamente na Região Administrativa de Brasília-DF, à distância razoável (aproximadamente 1,5, km) da Rodoviária do Plano Piloto, localizada no Eixo Rodoviário de Brasília, CEP 70.297-.00;**

**Vale aqui sustentar que a mencionada exigência ofende o princípio da ampla competitividade, porquanto restringe sem fundamento técnico a participação.**

Em razão da existência jurídica do princípio da ampla competitividade é ilegal e abusivo a inserção no edital de qualquer cláusula, condição quantitativa, termo ou requisito que possa causar favorecimento particular, prejudique a impessoalidade dos atos da administração pública, especialmente nas licitações onde deve prevalecer a igualdade de tratamento e prestígio a ampla competição.

[...]

2.2.2. Primeiramente, impende mencionar que o procedimento de chamamento público, fundamentado à luz Lei n.º 14.133/2021, Lei n.º 8.245/1991, IN SEGES/ME n.º 103/2022 e o Decreto Distrital n.º 44.330/2023, com o propósito de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades definidas nos estudos preliminares.

2.2.3. Neste contexto, a contratação pública tem o propósito do atendimento do interesse público (Justen Filho, 2023), num cenário em que, por muitas vezes, os agentes econômicos buscam impor os seus interesses econômicos, em detrimento do bem comum (Posner, 2007), o que na exegese de Niebuhr *et al*, (2021), assume seguintes contornos, *in verbis* (grifo e negrito nosso):

[...]

#### **2.4. Interesse público e probidade administrativa**

Os princípios do interesse público e da probidade administrativa também possuem estatura constitucional. Embora não estejam previstos num rol específico constante na Constituição Federal, são valores constitucionais inequívocos, que permeiam a atuação de todos os agentes administrativos, mormente daqueles que lidam com licitações públicas.

Interesse público deve ser compreendido como o interesse coletivo, da comunidade, do povo. Tem a ver com a consecução do bem comum, daquilo que está acima de individualidades. Por isso mesmo, o interesse público não se confunde com os interesses de um dado governo ou de um governante específico.

O princípio em questão pode ser analisado em contraposição ao interesse privado, na medida em que este último, por sua própria natureza, visa à prevalência de uma vontade individualizada, por vezes egoísta, e que não leva em consideração o todo. **Salientando esse aspecto, Celso Antônio Bandeira de Mello chega a falar em princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado.**

[...]

2.2.4. Em harmonia com as normas citadas no § 2.2.3., acima, houve o extensivo esforço de fundamentação do programa de necessidades desta Secretaria de Estado, em vista de ampliar o acesso à população, aos serviços prestados, por intermédio da alocação na área central de Brasília-DF (Plano Piloto), provendo:

- a) Acessibilidade;
- b) Segurança;
- c) Ergonomia; e
- d) Desempenho.

2.2.5. A localização atual da DF Legal demonstra, a rigor, a ausência de condições amplas de acesso rápido e eficiente por intermédio de transporte público devido, principalmente, à operação insuficiente de linhas de ônibus. Isso é especialmente problemático para estagiários, que têm horários de estudo geralmente contrários ao estágio, resultando em tempo reduzido para chegar ao local. O mesmo problema afeta prestadores de serviços terceirizados, comissionados, servidores efetivos e a população, que utilizam o transporte público, passam pelo mesmo dissabor, considerando a inoperância das linhas de ônibus, no trecho, onde localiza-se a DF Legal. Além disso:

- a) As linhas de ônibus que se originam diretamente das demais Regiões Administrativas (RAs) para o SIA, e vice e versa, tem horários limitados (início e fim do dia). Mesmo estando situado entre a Estrada Parque Taguatinga - EPTG e a Estrutural, sendo somente possível chegar ao DF Legal, principalmente na parte da

manhã, com a integração de linhas, por meio de transporte particular (ou andando da EPTG e da Estrutural).

b) As estações de metrô mais próximas (Asa Sul, Park Shopping e Feira do Guará) estão distantes da sede, exigindo integração com o transporte rodoviário.

c) O tráfego de automóveis é concentrado em direção ao Plano Piloto no período matutino, e as estratégias de descentralização dos serviços públicos distritais, como o Buritinga e o Centro Administrativo do Distrito Federal (CADF) em Taguatinga, não foram bem-sucedidas.

d) 100% das RAs são servidas por linhas de ônibus que permitem transporte direto ou integrado para a Rodoviária do Plano Piloto ou outras áreas centrais de Brasília. Cerca de 18,87% das RAs são servidas pelo Metrô-DF (conforme detalhado no relatório "Como Anda Brasília" - IPEDF - 2023).

2.2.6. Assim sendo, busca-se situar a nova Sede da DF Legal em região de convergência dos Eixos Rodoviários Norte, Sul, Leste e Oeste, bem como do Metrô, no que a distância vetorial de aproximadamente 1,5 km alberga imóveis localizados em toda a área central de Brasília, a saber:

a) Setor de Autarquias Sul - SAUS;

b) Setor de Autarquias Norte - SAUN;

c) Setor Bancário Sul - SBS;

d) Setor Bancário Norte - SBN;

e) Setor Comercial Sul - SCS;

f) Setor Comercial Norte - SCN;

g) Setor Hoteleiro Sul - SHS;

h) Setor Hoteleiro Norte - SHN;

i) Setor de Rádio e Televisão Sul - SRTVS;

j) Setor de Rádio e Televisão Norte -SRTVN.

**2.2.7. É cediço que os endereços sobreditos apresentam dezenas de imóveis disponíveis para locação, o que é facilmente constado, por intermédio de simples consulta em sítios especializados de busca, por exemplo: <<https://www.dfimoveis.com.br>> e <<https://www.wimoveis.com.br>>, afastando-se, frontalmente, a ocorrência do direcionamento de licitação, consumando-se exatamente o que preceitua o Acórdão 3306/2014 - Plenário, do e. Tribunal de Contas da União - TCU, que concluiu, *in verbis* (grifo e negrito nosso):**

[...]

**17. Nesse sentido, observo que os elementos constitutivos dos autos não indicam claramente que essa restrição tenha de fato ocorrido.**

[...]

2.2.8. Ainda neste sentido, o e. Tribunal de Contas da União - TCU, por intermédio do Acórdão nº 2829/2015 - Plenário, preceitua, *in verbis* (grifo e negrito nosso):

[...]

**REPRESENTAÇÃO. PREGÃO PARA REGISTRO DE PREÇOS. EQUIPAMENTOS DE REDES. SUPOSTO DIRECIONAMENTO DA LICITAÇÃO. AUDIÊNCIA DOS GESTORES. CONSIDERAÇÕES ACERCA DA DESCRIÇÃO DO OBJETO DA LICITAÇÃO E DAS HIPÓTESES DE DIRECIONAMENTO. EXISTÊNCIA DE OUTRAS**

MARCAS E MODELOS QUE PODERIAM ATENDER AO OBJETO. NÃO COMPROVAÇÃO DE DIRECIONAMENTO. OUTRAS FALHAS QUE DEVEM SER PREVENIDAS. CIÊNCIA AO ÓRGÃO. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

**1. O direcionamento da licitação mediante a descrição do objeto caracteriza-se pela inserção, no instrumento convocatório, de características atípicas dos bens ou serviços a serem adquiridos.**

[...]

2.2.9. Em complemento, o mesmo Acórdão n.º 2829/2015 - Plenário, estatuí, *in verbis* (grifo e negrito nosso):

[...]

**5. A descrição do objeto de forma a atender às necessidades específicas da entidade promotora do certame não configura direcionamento da licitação.**

[...]

2.2.10. Salienda-se que o entendimento jurisprudencial supramencionado é seguido pelo e. Tribunal de Contas do Distrito Federal - TCDF, no que o programa de necessidades indicado no Edital de Chamamento n.º 001/2024 foi lastreado em robustos estudos técnicos, conforme as boas práticas preconizadas pela Advocacia-Geral da União – AGU:

<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoescontratos/14133/locacao-de-imoveis>

2.2.11. Eventual procedimento de contratação, caso impulsionado, necessariamente refletirá, com o fulcro no art. 23 da Lei n.º 14.133/2021, combinado com os arts. 87 ao 90 do Decreto Distrital n.º 44.330/2023, a realidade do mercado imobiliário do local de Brasília-DF, conforme melhor jurisprudência/doutrina vigente (TCU, 2024), *in verbis* (grifo e negrito nosso):

[...]

### **3.1. Noções gerais sobre licitação**

#### **3.1.1. O que é licitação?**

O processo licitatório visa, portanto, obter o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração, não somente considerando o valor a ser desembolsado de imediato, mas ao longo do tempo (ao longo do ciclo de vida do objeto), o que mitiga o risco de contratar um objeto mais barato inicialmente, mas que ao longo do tempo termina custando mais caro, de acordo com a expressão “o barato sai caro”.

Também busca garantir a justa competição entre os licitantes, evitar contratos com sobrepreço, superfaturamento, ou com preços manifestamente inexequíveis, e incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.

...

#### **4.1.1. Descrição da necessidade da contratação**

É a identificação e caracterização do problema a ser resolvido. Justifica a decisão de contratar uma solução ou parte de uma solução. É elemento obrigatório do ETP e deve responder a questões como:

a) Qual o problema que se pretende resolver?

Quais são os atores interessados?

Qual o interesse público a ser atendido?

Quais os resultados e os benefícios que serão alcançados ao resolvê-lo?

A área requisitante deve justificar a necessidade da contratação com base no documento de formalização de demanda e indicar a possível solução, descrita em termos de bens, serviços e/ou obras.

Para demandas complexas, pode ocorrer que a Administração identifique a sua necessidade, mas precise de uma maior interação com a iniciativa privada para estabelecer a melhor solução. Nesses casos, o ETP poderá, inclusive, recomendar o emprego do diálogo competitivo, da contratação integrada ou do procedimento de manifestação de interesse.

A equipe de planejamento da contratação deve elaborar a necessidade da contratação de forma a relacionar o objeto da contratação com as atividades-fim da organização pública.

Não se deve apenas contratar obras, bens e serviços, mas, sim, objetos que contribuam para dar suporte às atividades de cada organização contratante, de forma alinhada com as leis orçamentárias e com os demais instrumentos de planejamento da organização, como o PCA, o PLS, e o PEI.

#### **4.1.2. Demonstração da previsão da contratação no PCA**

O estudo técnico preliminar deve indicar se a contratação em análise está prevista no plano de contratações anual da organização (PCA), demonstrando assim o seu alinhamento ao planejamento da Administração.

[...]

2.2.12. Todos os quesitos acima foram rigorosamente cumpridos, tendo o Edital de Chamamento nº 1/2024 sido objeto de apreciação pela douta Procuradoria-Geral do Distrito Federal - PGDF, que, à luz do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, realiza o controle de legalidade dos procedimentos de contratação, no âmbito do Poder Executivo do Distrito Federal - DF, tendo se consumado o que preceitua o nº 2221/2012 - Plenário, *in verbis*:

[...]

As aquisições de bens pela Administração devem estar baseadas em estudos prévios que demonstrem a necessidade e viabilidade das aquisições, a fim de evitar o mau uso de recursos públicos e não limitar o sucesso dos objetivos que se buscam atingir.

[...]

2.2.13. Por fim, os estudos técnicos realizados apontam para ausência de imóvel próprio ou cedido pelos órgãos públicos do Distrito Federal - DF, ou da União, disponível para ocupação imediata.

### **2.3. DEMAIS ASPECTOS ARGÜIDOS NA PEÇA IMPUGNATÓRIA**

2.3.1. O documento apresentado pela ACNT Construções Ltda. trata de outras questões circunstanciais, atinentes ao imóvel atualmente ocupado, de forma legal, pela DF Legal, com lastro na Lei n.º 8.245/1991 (Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes), dispensando-se comentários adicionais sobre o tema.

2.3.2. De fato, a DF Legal centralizou toda a parte administrativa, no ano de 2016, aglutinando todas as unidades Administrativas de Fiscalização, que atuavam nas RAs, em único imóvel, de primeira locação,

viável tecnicamente à época, demonstrando-se ao longo dos anos, que estrategicamente, o local de sua localização, tornou-se um limitador para a expansão de suas atividades.

2.3.3. Com efeito, as estratégias de descentralização de Órgãos Públicos Distritais se demonstraram fragorosamente fracassadas, à exemplo do Centro Administrativo do Distrito Federal – CENTRAD/DF e o Buritinga, ambos na Região Administrativa de Taguatinga.

2.3.4. O prédio atualmente ocupado pela DF Legal não comporta o espaço físico necessário para albergar, adequadamente, o quantitativo de pessoas, bem como cumprir com os demais requisitos técnicos a que se refere o Anexo I do Edital de Chamamento n.º 001/2024.

2.3.5. Por fim, a Companhia Imobiliária da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, por intermédio do Processo n.º 04017-00018605/2021-43, informa que será realizada venda ou concessão de imóveis de propriedade da Companhia, em licitação pública, na qual os lotes situados no Setor de Indústria – SAI, Trecho 4, serão inclusos para venda, de modo que a DF Legal deverá desocupar o galpão ora utilizado para o depósito de bens apreendidos, devendo buscar alternativa para este serviço, noutro local, com a máxima brevidade. Em síntese, a atual localização do galpão utilizado por esta Secretaria de Estado nada se relaciona com a busca de outro imóvel para a Sede.

### 3. CONCLUSÃO

3.1. Ante a análise realizada e, com o fundamento na Lei n.º 14.133/2021, combinada com a Lei n.º 9.874/1999, recepcionada pelo Governo do Distrito Federal - GDF (Lei Distrital n.º 2.834/2001), pugnamos pela denegação da pretensão impugnatória apresentada pela empresa ACNT Construções Ltda. CNPJ n.º 03.349.838/0001-83, em sua totalidade.

### REFERÊNCIAS

POSNER, R. A. *Economic analysis of law*. 7. ed. New York: Aspen Publishers, 2007.

JUSTEN FILHO, **Marçal**. **Curso de direito administrativo**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

NIEBURH, Joel de Menezes et al. **Nova lei de licitações e contratos administrativos**. 2. ed. Curitiba: Zênite, 2021.

Tribunal de Contas da União - TCU. **Licitações & contratos: orientações e jurisprudência do TCU**. e. Ed., Brasília: TCU, Secretária-Geral da Presidência, 2024.

Brasília, 26 de agosto de 2024

Equipe de Planejamento da Contratação



Documento assinado eletronicamente por **LAIRTON GALASCHI RIPOLL JUNIOR - Matr. 283615-7, Membro da Equipe**, em 26/08/2024, às 15:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DERVISSON DOS SANTOS SANTANA - Matr. 284731-0, Membro da Equipe**, em 26/08/2024, às 15:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

---



Documento assinado eletronicamente por **ALUIZIO CASTRO COELHO - Matr. 280798-X, Membro da Equipe**, em 26/08/2024, às 15:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

---



Documento assinado eletronicamente por **JONHSON MESQUITA OLIVEIRA - Matr.282817-0, Membro da Equipe**, em 26/08/2024, às 16:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **149403646** código CRC= **1DB8620E**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
SIA TRECHO 3 LOTE 1545 E 1555 - Bairro SIA - CEP 71200-039 - DF  
Telefone(s): 39615126  
Sítio - [www.dflegal.df.gov.br](http://www.dflegal.df.gov.br)

---

**URGENTE**



Brasília, 22 de agosto de 2024.

Ao  
**Excelentíssimo Secretário De Estado De Proteção Da Ordem Urbanística - DF LEGAL**  
**Sr. Cristiano Mangueira de Sousa**

Excelentíssimo Senhor Secretário:

Como é de vosso conhecimento, esta empresa é proprietária do imóvel situado no SIA Trecho 3, Lotes 1545/1555, Brasília/DF.

O referido imóvel foi alugado pela então AGÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - AGEFIS, antecessora desta Secretaria, com o escopo de estabelecer a sede da autarquia, através do Contrato de Locação nº 001/2016, o qual foi renovado por diversas vezes e hoje se encontra sem contrato.

Na época, a fim de justificar a contratação, e conforme despacho datado de 27 de abril de 2016 no bojo do processo 361.001.363/2015, em anexo, a AGEFIS utilizou-se de vários argumentos, dos quais podemos citar como argumentos **em razão da localização**:

Considerando que, conforme disposto no art. 24, inc. X, da Lei Federal nº 8666/93, o imóvel a ser locado é destinado ao exercício das finalidades essenciais ao funcionamento desta Agência, pois abarcará a sua sede administrativa, conforme reestruturação efetuada pelo Decreto de nº 36.944 de 03 de dezembro de 2015.

Considerando que a localização condiciona a escolha do imóvel, vez que este deverá estar situado no Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, em vista do fato de que o Depósito de Bens Apreendidos - DBA, o Tribunal de Julgamentos Administrativos – TJA, o arquivo Central da AGEFIS, a Gerência de Material e Patrimônio, a Unidade Técnica de Julgamento Administrativo se encontram situados naquele Setor e lá permanecerão em virtude de que o imóvel que os abriga estar cedido a esta Autarquia sem custos;

Considerando que atualmente esta Agência de Fiscalização utiliza cerca de 7.048 m<sup>2</sup> (sete mil e quarenta e oito metros quadrados), tal dimensão física também condiciona a escolha do imóvel;

Considerando que, conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 10167-16 emitido pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, fls. 238/281, o valor mensal médio para locação no SIA é de R\$ 30,03 (trinta reais e três centavos) por m<sup>2</sup> de área;

Considerando que o imóvel situado no SIA Trecho 03, Lotes 1545/155, em Brasília-DF, pertencente à empresa ACNT Construções (proposta de fls. 129/130), atende aos requisitos legais e especificações estabelecidas;

RECEBIDO - PROTOCOLO DF LEGAL

Protocolo: 00000119

SIA Centro Empresarial, Trecho 3/4, Lotes 1545/695 - Salas 104/106 - Bloco "A" - FONE (61) 3362 6449 - FAX (61) 3963 6389 - Brasília - DF - CEP 71.200-030

*pena de multa 8079*

Assinatura/Matrícula



Para fins de realização da locação foram ainda consideradas questões de economicidade para os cofres públicos, das quais podemos citar:

Considerando que com a locação do prédio pretendido o custo anual seria de R\$ 2.520.000,00 (dois milhões quinhentos e vinte mil reais), o que representará uma redução de despesa de R\$ 1.225.193,16 (um milhão duzentos e vinte e cinco mil cento e noventa e três reais e dezesseis centavos) ao ano de locação, o que equivale a uma redução de 32,29%. O quadro abaixo ilustra esse cenário;

Custo com locações AGEFIS	R\$ 3.745.193,16
Custo com a locação proposta	R\$ 2.520.000,00
Economia pretendida	R\$ 1.225.193,16
Diferença percentual	32,71%

Forma nº 358  
Processo nº 331.001.363/2015  
Ass: Karh

Inclusive a referida locação foi precedida de avaliações:

Considerando que, conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 10167-16 emitido pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, fls. 238/281, o valor mensal médio para locação no SIA é de R\$ 30,03 (trinta reais e três centavos) por m<sup>2</sup> de área;

Considerando que o imóvel situado no SIA Trecho 03, Lotes 1545/155, em Brasília-DF, pertencente à empresa ACNT Construções (proposta de fls. 129/130), atende aos requisitos legais e especificações estabelecidas;

Considerando que a empresa proprietária do imóvel no SIA Trecho 03, Lotes 1545/155, ainda reduziu a sua proposta inicial de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais) para o valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) por mês, conforme proposta acostada às fls. 122/123;

Por fim, a questão chegou a ser inclusive judicializada, através do processo 0710016-19.2018.8.07.0018 que tramitou perante a 4ª Vara da Fazenda Pública do DF tendo o colendo TJDF assim decidido:



**Apelação cível e remessa necessária. Ação popular. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada. Contrato de locação válido. Ausência de prejuízo ao erário. Valor do aluguel em consonância com os elementos apresentados. Litigância de má-fé não configurada. (Acórdão 1337518, 07100161920188070018, Relator: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 29/4/2021, publicado no PJe: 12/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)**

Vale aqui transcrever trechos do r. acórdão:

“Quanto ao mérito do apelo da autora, valho-me dos bem lançados fundamentos do parecer da Procuradoria de Justiça, aqui adotados como razões de decidir, com a licença devida à ilustre Procuradora de Justiça Maria Rosynete de Oliveira Lima (ID 15654999):

“(…)

Pretende a apelante a reforma da r. sentença que julgou improcedente a Ação Popular em que busca o reconhecimento da ocorrência de atos lesivos ao erário do Distrito Federal decorrentes do Contrato de Locação nº 001/2016 – AGEFIS.

Cumpra explicitar que esta Procuradoria de Justiça comunga do mesmo entendimento esposado pelo Órgão Ministerial que oficiou em primeiro grau, em cujo Parecer Técnico (ID 12608142) tece pertinentes e irretocáveis considerações acerca do tema, afastando as teses defendidas pela apelante, razão pela qual pedimos vênias para transcrever os argumentos ali esposados, in verbis:

“Após análise dos documentos acostados aos autos, em especial o procedimento administrativo n. 361.001.363/2015, que resultou no Contrato de Locação 001/2016, reputam-se improcedentes os pedidos formulados pela autora popular.

Ao contrário do que alegado na exordial, em momento algum a metragem do imóvel serviu de base para a fixação do valor do aluguel. O único momento em que a divergência entre as áreas do imóvel se mostra relevante é quando da comparação dos preços ofertados por imobiliárias pesquisadas (fls. 220/221 do PA n. 361.001.363/2015 – ID 37327434). Nesse ponto, de fato, apurou-se o preço do metro quadrado do imóvel em discussão levando-se em conta a metragem total de 9.577 m<sup>2</sup>. Assim, calculou-se o valor de R\$ 21,93. Ocorre, porém, que mesmo que se leve em consideração a área de 7.737,19 m<sup>2</sup>, o valor do metro quadrado



seria de R\$ 27,15, abaixo, pois, dos demais imóveis similares, bem como inferior ao valor médio encontrado. Assim, percebe-se que toda a instrução do PA n. 361.001.363/2015 atendeu às normas de regência, culminando na contratação da proposta mais vantajosa para a Administração.

(...)

Além disso, a Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal – CVI/DF avaliou o aluguel do imóvel em discussão, em sua metragem de 7.737,19 m<sup>2</sup>, no valor mensal de R\$ 232.400,00, superior, portanto, ao preço contratado de R\$ 210.000,00 (fls. 238/246 – PA n. 361.001.363/2015).

Conclui-se que além de o valor de locação não ter sido calculado a partir do preço do metro quadrado do imóvel, como tenta levar a crer a autora, ambas as metragens (9.577m<sup>2</sup> e 7.737,19m<sup>2</sup>) foram de conhecimento da Administração e consideradas quando da contratação do aluguel, que, por fim, se fez abaixo do valor de mercado, e com a imobiliária que apresentou o menor preço.” (grifo nosso)

Desse modo, como reconhecido na sentença vergastada, os valores constantes do Contrato de Locação nº 001/2016 não alardeiam nenhuma irregularidade passível de anulação, pois foram elaborados de acordo com metodologia, reconhecidamente técnica, de modo a garantir o respeito aos princípios que norteiam a Administração Pública.

A apelante, por seu turno, serve-se de argumento não fundamentado em análise técnica, ao contrário, vale-se exclusivamente de comparação aritmética simples entre a metragem total e a metragem da área construída do imóvel, sem fazer qualquer divisão entre os preços e os valores de mercado. (...)” Grifo original

Posto isso, nego provimento aos apelos e à remessa necessária.”

Vejam, então, que a decisão proferida em sede de recurso, pelo TJDF, se fundamentou nos argumentos da defesa, da ACNT e foi norteada pelo parecer do representante do Ministério Público, o qual considerou o preço aplicado na locação em comento como vantajoso e não observou qualquer dano ao erário.



Vale lembrar, que no imóvel atual o valor do Aluguel está em R\$ 238.764,52, com o condomínio incluído, para uma área de 9.577 m<sup>2</sup>. O que demonstra que a economicidade persiste.

No entanto, tomamos conhecimento através da publicação do EDITAL Nº 01, DE 14 DE AGOSTO DE 2024 CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE PROPOSTAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BRASÍLIA/DF, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal Nº 156, de 15 de agosto de 2024, a página 62, extraído do processo SEI nº: 04017-00015882/2024-47 que essa Secretaria procura outros imóveis.

Ao consultarmos o edital, constatamos que constam exigências das quais inviabilizam a participação da atual locadora e de outros proponentes, das quais podemos citar especialmente:

- 9. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
- 9.1 O imóvel deve estar localizado:
- 9.1.1 obrigatoriamente na Região Administrativa de Brasília-DF, se localizar, à distância razoável (aproximadamente 1,5 quilômetro) do Rodoviária do Plano Piloto localizada no Eixo Rodoviário de Brasília-DF, CEP: 70.297-400;

**Vale aqui sustentar que a mencionada exigência ofende o princípio da ampla competitividade, porquanto restringe sem fundamento técnico a participação.**

Em razão da existência jurídica do princípio da ampla competitividade é ilegal e abusivo a inserção no edital de qualquer cláusula, condição quantitativa, termo ou requisito que possa causar favorecimento particular, prejudique a impessoalidade dos atos da administração pública, especialmente nas licitações onde deve prevalecer a igualdade de tratamento e prestígio a ampla competição.

**TCU- Acórdão nº. 3306/2014 PLENÁRIO: “A hipótese de restrição à competitividade não deve ser examinada somente sob a ótica jurídica e teórica; deve levar em conta também se as cláusulas supostamente restritivas culminaram em efetivo prejuízo à competitividade do certame”.**

A finalidade essencial da licitação é obter a proposta mais vantajosa ao interesse público obtido por meio da maior participação possível de empresas aptas a prestarem os serviços ofertados no certame, tanto que o artigo 5º da Lei 14.133/2021 apresenta um vasto rol de princípios vedando a inclusão no texto editalício de cláusulas ou condições que comprometam, restrinjam ou frustrem o caráter competitivo do certame.



**Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).**

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que as exigências na licitação devem compatibilizar-se com seu objetivo. Nas licitações sobrepõe-se a ampla competitividade, conforme se extrai das lições doutrinárias do emérito professor JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO:

**“(...) princípio da competitividade, correlato ao princípio da igualdade. Significa que a Administração não pode adotar medidas ou criar regras que comprometam, restrinjam ou frustrem o caráter competitivo da licitação. Em outras palavras, deve o procedimento possibilitar a disputa e o confronto entre os licitantes, para que a seleção se faça da melhor forma possível. Fácil é verificar que, sem a competição, estaria comprometido o próprio princípio da igualdade, já que alguns se beneficiariam à custa do prejuízo de outros. Encontramos o princípio no art. 3º, § 1º, I, do Estatuto.” (In Manual de Direito Administrativo, p. 223, 2007).**

Em suma, caracteriza ilícita restrição ao princípio da ampla competitividade da licitação, a exigência contida item 9.1.1 do edital.

Vale aqui salientar que tivemos conhecimento de que ocorreu levantamento de imóveis na região, especialmente no Shopping ID (Venâncio 3.000), com parecer da PGDF. Inclusive hoje se encontra no mencionado imóvel a Secretaria de Educação e cujo contrato e valores são questionados junto ao TCDF, o MPDFT e outros órgãos de controle, sendo que podemos citar:

<https://www.metropoles.com/colunas/grande-angular/tcdf-questiona-aluguel-de-r-18-milhao-da-secretaria-de-educacao>

Importante ainda aqui lembrar que a antiga AGEFIS já ocupou imóvel já região, mais precisamente Térreo Setor Hoteleiro Norte, Quadra 2 Bloco k Edifício Brasília Imperial - Asa Norte, DF, 70702-110, onde hoje se encontra a GEAP SAÚDE.

A referida ocupação no centro de Brasília foi questionada à época, o que levou a antiga AGEFIS a locar o imóvel que hoje é ocupado por esta Secretaria e de propriedade da requerente



Por fim, vale lembrar caso se continue a optar pela mudança, devem ser levados em consideração os custos para a sua efetivação, os quais certamente serão elevados e caracterizarão uma violação ao princípio da economicidade.

Assim, servimos do presente, para solicitar o cancelamento do mencionado chamamento bem como que seja formalizado o contrato de locação conosco, vez que o antigo encontra-se vencido e os pagamentos vem sendo realizado por reconhecimento de dívida.

Por outro lado, caso não seja esse o entendimento, sequer desde logo que o presente seja recebido como IMPUGNAÇÃO ao edital, nos termos do artigo o artigo 164 da Lei 14.133/21.

Assim sendo, seja a presente impugnação recebida no seu regular efeito jurídico e após analisadas as judiciosas razões recursais, requer a Vossa Senhoria, se digne de rever os termos do Edital a luz dos motivos apresentados neste petítório, para determinar a sua correção pontual, vez que algumas exigências de participação nesta licitação, notadamente no item supramencionado, encontram se contrárias às disposições legais e destoantes da jurisprudência e doutrina aplicáveis ao caso telado, o que implica em prejuízo subjetivo para os Concorrentes e, sobretudo para o interesse público.

Portanto, requer seja então JULGADO PROCEDENTE esse recurso administrativo para REVER/EXCLUIR OS PONTOS IMPUGNADOS do EDITAL Nº 01, DE 14 DE AGOSTO DE 2024 CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE PROPOSTAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO EM BRASÍLIA/DF, porquanto, encontra-se contrária às disposições contidas nas legislações alhures citadas e destoante da Jurisprudência do TCU que apregoa a prevalência do princípio da impessoalidade, ampla concorrência pública e vedação de cláusula restritiva a participação na licitação.

Julgando procedente o pedido de impugnação pontual ao Edital supramencionado, requer com lastro no artigo 55, § 1º da Nova Lei Geral das Licitações, seja determinada a republicação contendo as corrigendas pugnadas nesta via impugnativa

Atenciosamente,

CONSTRUÇÕES ACNT LTDA