



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA  
Secretaria de Estado da Educação - SEDUC

DESPACHO

De: SEDUC-GAA

Para: SEDUC-GEA

Processo Nº: 0029.025962/2023-58

**Assunto: Resposta ao Recurso.**

Senhora Gerente,

Cumprimentando-a cordialmente, em atenção ao Despacho 0059277577, que requer manifestação quanto ao recurso administrativo apresentado pela empresa UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA, passa-se a análise e julgamento.

### 1. DOS FATOS

A empresa UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA interpôs recurso administrativo contra a decisão que indeferiu sua proposta de venda de galpão comercial para instalação do Núcleo de Arquivo da SEDUC. Alegou que o imóvel ofertado encontra-se em fase final de construção, com prazo de 15 dias para conclusão, e que apresenta vantagens técnicas, econômicas e sustentáveis.

Fundamenta que atende todas as exigências técnicas, econômica e legal, descritas no edital do certame.

Contudo, conforme os relatórios técnicos constantes nos autos (Relatórios SEI nº 0058382436 e nº 0058927018), o imóvel se encontra **inacabado**, com diversas inconformidades construtivas e sem condições de atendimento imediato às finalidades da Administração.

### 2. TEMPESTIVIDADE E ADMISSIBILIDADE

O recurso interposto pela empresa **UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA** é tempestivo e preenche os requisitos de admissibilidade, nos termos da legislação vigente.

### 3. DA ANÁLISE DO MÉRITO

#### 3.1 Da inobservância aos critérios do Termo de Referência

O Termo de Referência nº 85/2024-GEA, em seus itens 1.1 e 5.1, estabelece que o imóvel deve estar pronto para uso, sem necessidade de reparos, com pintura nova, instalações elétricas, hidráulicas e sistema de combate a incêndio plenamente operacionais. O prazo para entrega definitiva é de 60 dias a contar da assinatura do contrato, não sendo compatível com pendências construtivas que comprometam a ocupação imediata.

O Relatório de Vistoria (SEI nº 0058382436) apontou que:

- O piso não havia sido concretado no momento da vistoria, com indícios de erosão e instabilidade no solo;
- Ausência de instalações elétricas, hidrossanitárias e de combate a incêndio;
- Inexistência de sistemas de climatização e rede lógica;
- Pontos de umidade em paredes e comprometimento estrutural potencial;
- Falta de aprovação em órgãos competentes (SEMUR, SEMTRAN e CBMRO).

Ainda, é sabido que a Administração deve avaliar os processos com base na realidade fática e documental existente no momento da decisão, sem se basear em expectativas futuras de conformidade. Essa prática evita a violação dos princípios da segurança jurídica e da vinculação ao instrumento convocatório, que garantem a transparência e a igualdade entre os participantes.

Logo, carece de suporte fático a argumentação da empresa recorrente de que o imóvel possui todas as adequações exigidas no edital.

Nesse contexto, projeções futuras ou cronogramas de conclusão não foram, e não devem, ser considerados como parte da avaliação, pois representam incertezas e não refletem a situação real no momento da decisão.

Ademais, a jurisprudência é pacífica no sentido de que a Administração deve julgar propostas com base **na realidade fática constatada no momento da vistoria**, sendo incabível a aceitação de projeções futuras ou cronogramas de conclusão.

Nesse contexto, a proposta da Recorrente UNISA, não atende integralmente os critérios técnicos, justificando sua desqualificação.

### **3.2 Do princípio da segurança jurídica e da vinculação ao instrumento convocatório**

Necessário se faz ressaltar que o princípio da segurança jurídica impõe à Administração Pública o dever de observar e respeitar os critérios objetivos estabelecidos previamente no instrumento convocatório, garantindo estabilidade, previsibilidade e confiança ao procedimento licitatório. Tal princípio é corolário do Estado de Direito (art. 1º, caput, da CF/88) e se concretiza, na prática, pelo respeito às normas editalícias e à igualdade de condições entre os licitantes.

A vinculação ao instrumento convocatório (art. 5º, inciso II, e art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021) é norma cogente que obriga a Administração a observar fielmente os termos do edital e do Termo de Referência, sob pena de violação à isonomia e à moralidade administrativa. O acolhimento de proposta em desconformidade com o TR compromete a credibilidade do certame e enseja risco de nulidade, conforme reiteradamente decidido pelo Tribunal de Contas da União.

O princípio da legalidade (art. 37, caput, da CF/88) também impõe à Administração atuar estritamente dentro dos limites legais e normativos, não lhe sendo permitido admitir flexibilizações contrárias ao instrumento convocatório. O atendimento posterior aos requisitos exigidos caracteriza tratamento desigual, em prejuízo àqueles que respeitaram os prazos e condições estabelecidas.

Assim, ao se constatar que o imóvel não atendia às condições mínimas no momento da vistoria, a desclassificação da proposta revela-se medida juridicamente obrigatória, e não discricionária.

### **3.3 Vantagem Econômica**

Embora a proposta da recorrente apresente menor preço global, a Lei nº 14.133/2021 estabelece que a proposta mais vantajosa deve considerar não apenas o menor preço, mas a melhor relação custo-benefício para a Administração.

A escolha da empresa vencedora foi pautada na análise dos critérios estabelecidos no Termo de Referência, incluindo conformidade técnica, localização, infraestrutura e prazo de disponibilidade.

O menor preço global, isoladamente considerado, não é suficiente para compensar os riscos e a insegurança técnica do imóvel ofertado.

Assim, a economicidade isolada não justifica a contratação da proposta da UNISA diante de outras variáveis relevantes para o interesse público.

### 3.4 Suposta Ausência de Urgência

A alegação de que não haveria urgência na contratação não procede. O Estudo Técnico Preliminar id.0046832392 e o Termo de Referência nº 85/2024-GEA id.0050933473 evidenciam a necessidade imediata da instalação do Núcleo de Arquivo, a fim de garantir a preservação documental e a eficiência no acesso às informações. Vejamos:

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (0046832392)

8.5.4 Levando-se em conta a urgência da demanda, devido necessidade de aquisição de imóvel próprio, e, busca-se a melhor solução de forma imediata para a contratação.

A realização de nova vistoria não é obrigatória, sendo discricionária à luz do princípio da eficiência e do interesse público, não havendo elementos técnicos novos que justifiquem essa providência.

Nesse viés, a proposta vencedora foi escolhida por apresentar condições de atendimento mais célere e integral aos interesses da Administração.

### 3.5 Sistema de Energia Solar

A recorrente destaca como diferencial positivo a previsão de instalação de sistema fotovoltaico no imóvel ofertado. No entanto, cumpre esclarecer que a presença de placas solares **não constitui critério obrigatório** de habilitação ou classificação conforme o Termo de Referência. O edital contempla esse item apenas como pontuação adicional, prevista no item 10.3 do Quadro de Avaliação, com valor de até 10 pontos extras.

Importa destacar que a pontuação extra referente à sustentabilidade, incluindo o sistema de energia solar, foi devidamente atribuída à proposta da recorrente no Relatório Téc. Circunstanciado Constatação e Conf. (0058927018). Assim, o diferencial sustentável foi corretamente reconhecido, mas não suprime as demais exigências obrigatórias do edital, tais como a condição de uso imediato e a conformidade integral das instalações. Logo, não há qualquer prejuízo ou omissão na avaliação da proposta.

### 3.6 Segurança, Infraestrutura e Localização

A segurança 24 horas e demais aspectos da infraestrutura do condomínio são relevantes, porém devem ser analisados conforme sua compatibilidade com as exigências do Termo de Referência, que contempla, por exemplo, circulação coberta, instalações elétricas e hidrossanitárias adequadas.

Tais diferenciais, embora positivos, não substituem o atendimento aos requisitos técnicos mínimos.

Ainda, há de se ponderar que nos termos do subitem 2.1 do Quadro de Classificação do Termo de Referência, o imóvel deveria estar localizado em **área comercial da cidade de Porto Velho/RO**, considerando o fluxo de veículos e a acessibilidade por transporte coletivo. No entanto, o galpão ofertado está situado em um condomínio logístico (Firenze Business Park) com acesso limitado, localizado fora do eixo comercial da cidade, em região com **restrita circulação de ônibus e ausência de fluxo intenso de pessoas**. Tal localização compromete o atendimento ao critério de acessibilidade para os servidores e para a logística de documentos e materiais, o que fere o princípio da eficiência administrativa e logística da estrutura do órgão.

Ademais, o critério em questão está diretamente vinculado à finalidade do imóvel, que deve atender com facilidade a todas as unidades da SEDUC/RO. O distanciamento do centro urbano e da malha viária adequada impede o cumprimento eficaz dessa finalidade, comprometendo a relação custo-benefício da proposta.

### 3.7 Da alegação de conflito de interesses

A recorrente alegou possível conflito de interesses envolvendo a Sra. Roberta Arroio, membro da Comissão de Licitação, e o Sr. José Roberto Gomes Arroio, corretor vinculado à proposta vencedora.

No entanto, conforme consta no Requerimento id.0054658300, juntado aos autos do processo nº 0043.001840/2024-79, a própria servidora Roberta Arroio declarou-se impedida de participar

da análise e julgamento da documentação de habilitação, das propostas de preços e de demais atos relacionados ao certame, em razão de parentesco com representante de uma das empresas participantes.

Tal declaração foi realizada de forma expressa e tempestiva em 07 de novembro de 2024, com base na Constituição Federal, arts. 37, XXIII E 199, aplicando-se subsidiariamente na Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e suas alterações, nas condições e especificações descritas no Anexo I - Termo de Referência.

Dessa forma, afasta-se qualquer alegação de conflito de interesse ou violação à imparcialidade, uma vez que a medida de autodeclaração de impedimento foi adotada conforme a legislação vigente e assegurou a lisura do processo.

### 3.8 Acesso ao Processo SEI

A Administração reconhece e reafirma o direito da empresa UNISA ao pleno acesso aos autos do processo, em conformidade com os princípios da publicidade, da transparência e do devido processo legal, previstos nas Leis Federais nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

Nesse sentido, serão adotadas todas as providências necessárias para garantir à recorrente o exercício efetivo do contraditório e da ampla defesa, com vistas à preservação da legalidade e da isonomia no âmbito do certame.

### 3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, manifesta-se pelo **indeferimento do recurso interposto pela empresa UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, mantendo-se a decisão de inabilitação da proposta por não atendimento aos requisitos do Termo de Referência, com fundamento na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, em respeito aos princípios da legalidade, eficiência, isonomia, vinculação ao edital e segurança jurídica.

Encaminhe-se à autoridade competente para conhecimento e eventual homologação.



Documento assinado eletronicamente por **HUGO BERGONI DA SILVA ROCHA**, **Gerente.**, em 23/04/2025, às 15:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0059355552** e o código CRC **D523217E**.