



**GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA**  
Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL  
Comissão Especial de Licitações - SUPEL-COESP

**TERMO**  
**DE ANÁLISE DE RECURSO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0029.025962/2023-58**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 90185/2024/CEL/SUPEL/RO**

**OBJETO:** Prospecção de Mercado Imobiliário para aquisição de imóvel comercial para instalação e funcionamento do Núcleo de Arquivo da **SEDUC**, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, 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, formalizada pelo **Processo Eletrônico nº. 0029.025962/2023-58**, tendo como interessada a **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEDUC**.

A Superintendência Estadual de Compras e Licitações – SUPEL, através da Comissão Especial de Licitação - COESP, designado por meio da **Portaria nº 178 de 09 de julho de 2025**, em atenção ao Recurso administrativo interposto pela empresa **UNISA COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA id.(0059273724)**, inscrita no **CNPJ nº 12.578.554/0001-50**, contra a decisão que indeferiu sua proposta de venda de galpão comercial para instalação do Núcleo de Arquivo da SEDUC, com base nos 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, e demais princípios que regem a Administração Pública e na legislação pertinente, passa a analisar e decidir o que adiante segue:

**I – PRELIMINAR DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ADMINISTRATIVO**

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.

**II - 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 a todas as exigências técnicas, econômicas e legais descritas no edital do certame.

Contudo, conforme os relatórios técnicos constantes nos autos (Relatórios id.0058382436 e id.0058927018), o imóvel se encontra **inacabado**, com diversas inconformidades construtivas e sem condições de atendimento imediato às finalidades da Administração.

### **III - DA ANÁLISE DO MÉRITO – DO PEDIDO DO RECURSO**

#### **III.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.

#### **III.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.

### **III.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.

### **III.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.

### **III.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.

### **III.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.

### **III.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.

### **III.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.

## **IV - DA MANIFESTAÇÃO DA SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEDUC:**

Por se tratar de decisão referente a qualificação técnica, a Comissão Especial de Licitação / COESP solicitou do Corpo técnico da SEDUC a análise e manifestação acerca do Recurso administrativo interposto pela empresa, id.(0059273724).

A Secretaria de Estado da Educação - SEDUC, se manifestou acerca do recurso por meio dos despachos Ids. (0059355552 e 0059517730), posicionando-se pelo indeferimento, conforme a seguinte citação:

**DESPACHO ID. (0059355552)**

"

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.

"

## V - DA MANIFESTAÇÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO - COESP/SUPEL/RO:

Em análise ao **Relatório Técnico Circunstanciado de Constatação e Conformidade id. (0058927018)**, referente ao resultado da avaliação qualitativa e quantitativa com visita "*in-loco*" de acordo com o item 8.3 do Termo de Referência anexo ao Instrumento Convocatório id. (0050985717), da empresa interessada em participar do certame, verifica-se que, no tocante à recorrente **UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, situada no município de Porto Velho/RO, foram realizados os seguintes apontamentos:

CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.				
ITEM	Área útil de construção	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
1.1	Acima de 800m²	10	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 800m². (Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem às necessidades da SEDUC-ARQ, conforme definido no Item 1.1. Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos de área.
1.2	Entre 761,6m² e 800m²	8		A área construída da edificação em projeção conta com mais de 761,60 m². Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.3	Abaixo de 761,60m²	Desqualificado		Edificações com metragem quadrada abaixo de 760,60m², serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da SEDUC-ARQ.
2.0	Localização	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
2.1	Estar localizada em área Comercial	10		O imóvel deverá estar localizado em área classificada como Comercial, na Cidade de Porto Velho, considerando o fluxo de veículos e transporte coletivo.
2.2	Estar localizado fora da área Comercial	6	6	Imóvel localizado em área não classificada como comercial.

3.0	Formato do prédio	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
3.1	Acima de 3 salas	10		Imóvel com mais de 3(três) salas atendendo todas as medidas definidas no subitem 1.1., deste TR.
3.2	Até 3 salas	8	8	Imóvel com 3(três) salas atendendo todas as medidas definidas no subitem 1.1., deste TR.
3.3	Paredes internas em alvenaria	4	4	A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em alvenaria.
3.4	Paredes internas mista	2		A edificação conta majoritariamente com fechamentos das salas em material diverso de alvenaria.
3.5	Edifício com menos de 3 salas	Desqualificado		Número de salas insuficientes para atender a demanda.
4.0	Estacionamento	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
4.1	Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio	10	10	Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, ligado e próximo às edificações, com acessibilidade plena.
4.2	Estacionamento com acessibilidade, afastado do prédio	8		Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
4.3	Estacionamento sem acessibilidade, afastado ao prédio	4		Estacionamento com 4 vagas ou mais, para veículos pequenos, sem acessibilidade e afastado das edificações principais.
4.4	Edificação sem Estacionamento.	Desqualificado		Edificação sem estacionamento.
5.0	Carga e descarga	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
5.1	Local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte)	10	10	Edificação com local adequado para carga e descarga de materiais diversos.
5.2	Edificação sem local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte).	Desqualificado		Edificação sem local para carga e descarga.
6.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc.)	Pontuação/Referência	Pontuação/Atribuída	Modo de Aferição
6.1	Edifício com acessibilidade plena	10		Edifício atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado nas secretarias municipais competentes (SEMTRAN, SEMUR e CBMRO).
6.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.

"[...]

## DO RELATÓRIO

Pelo presente, encaminhamos a análise de pontuação referente ao Processo Licitatório, por solicitação desta Superintendência Estadual de Compras e Licitações - SUPEL, objeto do **Chamamento Público – 90185/2024/CEL/SUPEL/RO**, cujo o objeto Prospecção de Mercado Imobiliário para aquisição de imóvel comercial para instalação e funcionamento do Núcleo de Arquivo da Seduc – SEDUC -ARQ, que foram analisados o item 8.3 - Critério de Classificação da Proposta,

Aos 07 (sete) dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, às 12h00min, na sala de licitações do edifício sede da SUPEL – Superintendência Estadual de Compras e Licitações, a empresa **UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, CNPJ nº 12.578.554/0001-50**, foi a única que **APRESENTOU DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, sendo:**

"(...)O imóvel atende integralmente as especificações exigidas no chamamento público, sendo: Imóvel comercial, localizado na área urbana de Porto Velho/RO, contemplando no mínimo: Área Construída de aproximadamente 860,00m², contendo: 1 – Sala para recepcionar os processos físicos, medindo no mínimo 30m²; 1 – Sala para Copa, medindo mínimo 25m²; 1 – Sala para instalação dos arquivos deslizantes, medindo mínimo 750m²; 1 - Local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte); 1 - Banheiros Feminino para uso das servidoras, com acessibilidade adequada, medindo mínimo 3,3m²; 1 - Banheiros Masculino para uso dos servidores, com acessibilidade adequada, medindo mínimo 3,3m²; Além disso, o imóvel encontra-se localizado em condomínio logístico servido de monitoramento e segurança 24h, bem como controle de acesso, calçadas, sistema de drenagem pluvial, rede de esgoto, água encanada. Galpão construído em terreno de 1.000m2 em estrutura metálica, com pé direito de 8 metros de altura, paredes em alvenaria até o teto com blocos cerâmicos de 14x19x29, proporcionando excelente conforto acústico e térmico. "

Desta forma, objeto dessa análise nos termos da tabela sub item 8.3.3 - Critérios de Pontuação para Classificação do Imóvel, atendendo condições e exigências estabelecidas no instrumento

convocatório (0050985717) e termo de referência nº 85/2024 (0050933473), conforme segue:

**Item 1.0 - Área útil de construção** – A empresa apresentou, conforme documentação em anexo (0058001407), um imóvel com edificação única dividido em:

- a) **Anexo** - Área administrativa que Possui uma sala ampla, uma copa, 01 banheiro feminino e masculino;
- b) **Galpão** – galpão retangular com pé direito de 8,00m, piso de concreto polido reforçado com entrada para caminhões medindo 762,61m<sup>2</sup>.

A edificação, em sua totalidade possui uma área útil de 998,50m<sup>2</sup> estando em conformidade com o subitem 1.1 - Área total contendo no mínimo 800 m<sup>2</sup>, obtendo assim, 10 pontos;

**Item 2.0 - Localização** – A edificação encontra-se dentro de um condomínio fechado em uma área que apesar de considerada urbana não está em uma localização estratégica e de meio comercial, tendo seu acesso limitado, uma vez que não possui fluxo de coletivos constante e que acessem o condomínio, estando desconformidade com o subitem 2.1 - Estar localizada área comercial de Porto Velho/RO, obtendo assim, 06 pontos;

**Item 3.0 – Formato de prédio** – Edificação possui 01 sala ampla com divisórias em alvenaria. Há possibilidade de ainda novas divisões. Estando em parcial conformidade com o subitem 3.1 – Possuir acima de 3 salas, obtendo assim, 8 e 4 pontos;

**Item 4.0 - Estacionamento** – Possui estacionamento próprio vinculado ao prédio, em conformidade com o subitem 4.1 - Estacionamento com acessibilidade, vinculado ao prédio, obtendo assim, 10 pontos;

**Item 5.0 – Carga e descarga** – A edificação possui 01 portão para recebimento de carga e descarga de materiais para veículos de grande porte, em conformidade com o subitem 5.1 - Local para carga e descarga de veículos (Pequeno a grande porte), 10 pontos;

**Item 6.0 - Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc)** - A edificação atende parcialmente a norma ABNT NBR 9050/2020 e não há documento de aprovação em órgãos responsáveis no âmbito municipal e/ou estadual, porém há a viabilidade técnica adequações a fim de atender a norma menciona neste e, portanto, em conformidade com o subitem 6.2 - Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações, obtendo assim, 04 pontos;

**Item 7.0 - Combate à Incêndio** – Não possui sistema de combate à pânico e incêndio. A edificação encontra-se em desconformidade com o subitem 7.1 - Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, obtendo assim, 00 pontos;

**Item 8.0 - Instalações lógica, telefonia e elétrica** – Não foi possível avaliar o sistema uma vez que a edificação encontra-se em construção, sem os itens finalizados e em funcionamento pleno, estando desconformidade com o subitem 8.1 - Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente, atribuímos a nota de 02 pontos;

**Item 9.0 - Climatização** – Não foi possível avaliar o sistema uma vez que a edificação encontra-se em construção, sem os itens finalizados e em funcionamento pleno, portanto, em desconformidade com o subitem 9.1 - A edificação tem pontos de climatização totalmente suficiente para atender às necessidades da SEDUC-ARQ, obtendo assim, 00 pontos;

**Item 10.0 - Pontuações extras** – A edificação possui boas condições de iluminação natural e boa ventilação e portanto, em conformidade com o subitem 10.1 - Boa entrada de iluminação solar e boa ventilação, obtendo assim, 10 pontos extras;

**Item 10.0 - Pontuações extras** – Edificação possui espaço determinado para Copa/cozinha, portanto, em conformidade com o subitem 10.2 - Área para copa/cozinha suficientes ventilação, obtendo assim, 05 pontos extras;

**Item 10.0 - Pontuações extras** – edificação murada possuindo portões de acesso individuais para área de recepção e de carga e descarga, consonante com o subitem 10.6 - Edificação envolta por muro com e portão de acesso, obtendo assim, 10 pontos extras.

#### **DA CONCLUSÃO DAS AVALIAÇÕES QUALITATIVAS, QUANTITATIVAS E INSPEÇÃO VISUAL**

Da conclusão em análise qualitativa e quantitativa, com visita técnica "*in-loco*", apresentamos as narrativas técnicas com as observações com objetividade em adequações nos pontos analisados, que foram detectados durante a visita técnica. Com apontamento através de sugestão para soluções das não conformidades verificadas com as inspeções visuais durante a visita, a qual designou-se atribuição nos destaques das pontuações intrínsecas na coluna 4ª do quadro: 01.

A Comissão analisando os documentos de habilitação da **UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS**

**PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ nº 12.578.554/0001-50, apresentaram conformidade com os os item 8.3.3 do Termo de Referência, constante no Quadro: 01, mensurando os valores de pontuação referentes ao itens obrigatório e pontos extras, alcançando a pontuação total de 79 pontos.

Considera-se ainda que a edificação não se contra totalmente finalizada, não sendo possível a avaliação total do pleno funcionamento dos sistemas, conforme Relatório de Vistoria (0058382436), além de estar desqualificada em determinados itens, conforme **Quadro: 01 - Critério de Pontuação de Referência e Atribuída**.

Antes exposto, considerando o Despacho 0058808490, o qual solicita a reanálise e adequação das informações expressas pela comissão sobre as condições da edificação, esta reitera o Relatório de Vistoria (0058382436) o qual demonstra as condições reais da edificação e manifesta a avaliação técnica concluída, bem como, retifica a informação de "status", uma vez que esta comissão técnica apenas qualifica a edificação em quesitos técnicos construtivos a qual é habilitada.

Pontua-se também o Anexo (0058893272) recém encaminhando pela candidata, que mais uma vez, na presente data, expõe a edificação inacabada e sem condições de habitação, o que contribui para o parecer expresso no documento de vistoria (0058382436).

Portanto a Comissão, instituída pela Portaria nº 1641 de 10 de fevereiro de 2025, sob protocolo: 0057062337, com base no Relatório de Vistoria (0058382436), no Quadro: 01 - Critério de Pontuação de Referência e Atribuída e Anexo (0058893272), constata que o bem imóvel não encontra-se em pleno funcionamento, não estando em condições de atendimento para finalidade requerida. "

Verifica-se que a o imóvel da empresa UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA não atendeu aos critérios estipulados pela Unidade Gestora, que indeferiu a proposta apresentada, concluindo que o imóvel não se encontra em pleno funcionamento e, portanto, não atende à finalidade requerida, resultando em sua desclassificação.

A desclassificação do imóvel foi divulgada pela 3ª Ata deste Chamamento Público, lavrada na data 08/04/2025 e publicada no mesmo dia no site oficial da Superintendência Estadual de Compras e Licitações.

Em conformidade ao inciso I do Art. 165 da Lei 14.133/2021, foi concedido o prazo de três dias úteis para a empresa interpor recurso, contado da data da intimação ou da lavratura da ata, tendo este sido apresentado tempestivamente em 10/04/2025.

O recurso foi recebido em 14/04/2025 por esta Comissão Especial de Licitação – COESP e, no mesmo dia, encaminhado, por meio do despacho id. (0059274459), para a análise da SEDUC. A unidade gestora elaborou a análise e decisão por despacho id. (0059517730), manifestando-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 estabelecidos no 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.

Após a elaboração da decisão, a Unidade Gestora encaminhou os autos a esta comissão para análise e manifestação.

Durante a análise, em observância aos documentos emitidos pela SEDUC referentes à empresa requerente, constatou-se que o imóvel não atendeu aos critérios do edital, especialmente àqueles estabelecidos no Termo de Referência.

## **VII - DA DECISÃO DA COMISSÃO:**

Diante do exposto, pelas razões de fato e de direito acima aduzidas, esta comissão, consubstanciada pela documentação juntada aos autos, pelas regras editalícias e com base na legislação pertinente, decidiu pelo recebimento do recurso ora formulado, considerando-o **TEMPESTIVO**, e no mérito, analisou as questões pontualmente, para reafirmar a legalidade do certame e dos procedimentos adotados em prol de princípios como legalidade, razoabilidade, proporcionalidade, celeridade, igualdade, vínculo ao instrumento convocatório e julgamento objetivo, julgando-os neste ato, **IMPROCEDENTE** as razões contidas no recurso interposto pela empresa Recorrente **UNISA COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, mantendo-se **inabilitada** a proposta apresentada, consubstanciada



exclusivamente na manifestação da Comissão de Análise Técnica, nos termos da decisão contida no despacho id. **(0059355552)**.

Este termo será publicado no Site Oficial da SUPEL: <https://rondonia.ro.gov.br/supel/> e comunicada às partes interessadas, para que produzam os efeitos legais e administrativos cabíveis.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão, lavrando-se a presente certidão, que vai assinada pela Presidente e demais Membros da Comissão Especial de Licitação - COESP.

Porto Velho, 10 de julho de 2025.

**LUCIANA PEREIRA DE SOUZA**

Presidente da Comissão Especial de Licitações - COESP

**GABRIEL ALVES DA SILVA GAMA**

Membro da Comissão Especial de Licitações - COESP

**MARCOS VINÍCIUS RODRIGUES E SOUZA**

Membro da Comissão Especial de Licitações - COESP

**EZEQUIEL RODRIGUES DA SILVA**

Membro da Comissão Especial de Licitações - COESP

**JÚLIA NUNES MARTINS**

Membro da Comissão Especial de Licitações - COESP



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Pereira de Souza, Presidente**, em 10/07/2025, às 12:40, 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.](#)



Documento assinado eletronicamente por **EZEQUIEL RODRIGUES DA SILVA, Assessor(a)**, em 10/07/2025, às 12:44, 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.](#)



Documento assinado eletronicamente por **JULIA NUNES MARTINS, Membro**, em 10/07/2025, às 12:47, 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.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Alves Da Silva Gama, Membro**, em 10/07/2025, às 12:47, 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.](#)



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS VINICIUS RODRIGUES E SOUZA, Membro**, em 10/07/2025, às 14:07, 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 **0061675870** e o código CRC **AC6A1835**.