

**ILMO. SR. SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS
DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA - SP**

CONCORRÊNCIA Nº 001/2024

PROCESSO Nº 4656/2024

CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 05.043.487/0001-03,
com sede localizada na Rua Dr. Luiz Migliano, nº 1986, Cj. 1213, Jardim Vasani, São
Paulo - SP, 05711-001, neste ato representada por seu procurador ao final identificado,
vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria, com fundamento no art. 165, inc. I,
da Lei Federal nº 14.133/2021, interpor o presente

RECURSO ADMINISTRATIVO

em face da r. decisão proferida nos autos da Concorrência Pública em apreço, que
julgou todas as propostas ofertadas e, na sequência, a declarou desclassificada por
descumprimento ao disposto no item 04.24 do edital; o que faz com base nas razões
de fato e de Direito que serão, a seguir, apresentadas.

1 – DOS FATOS

O Município de Araraquara, no exercício de suas competências legais, instaurou o Processo Administrativo nº 4656/2024, tendo por finalidade realizar a Concorrência Pública nº 001/2024, do tipo “melhor técnica”, que tem por objeto selecionar e classificar empresas de arquitetura e engenharia para operacionalização da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, instituído pela Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Em resumo, por meio do certame em questão, o Município busca a implantação dos empreendimentos denominados “Condomínio Alamedas A” e do “Condomínio Vale do Sol 1”, cada um composto por 200 unidades habitacionais.

Referida licitação, segundo consta no edital, possui duas etapas, sendo uma voltada à análise da documentação de habilitação das empresas, outra ao julgamento e classificação das propostas técnicas.

Pois bem. Interessada no certame, a Recorrente – *que é uma empresa de engenharia, com mais de 30 anos no mercado, que tem por objeto social a construção civil em geral, em imóveis próprios ou de terceiros, por empreitada ou administração, assim como a incorporação de imóveis e loteamentos* – apresentou a sua proposta técnica, devidamente acompanhada da documentação de habilitação, em envelopes separados, conforme requerido em edital.

Ocorre que, para sua surpresa, ao analisar os termos da decisão proferida pela Comissão Especial designada pela Portaria 29.170/2024, a Recorrente verificou que a sua proposta foi considerada desclassificada nessa licitação, em razão do descumprimento do disposto no item 04.24 do edital, que estabelece que o estudo de viabilidade deverá atender às legislações pertinentes - Municipal, Estadual e Federal.

De acordo com a r. decisão proferida no processo:

*A empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA., Alamedas "A" não atendeu a Lei nº 806/2011, no que diz respeito à dimensão mínima da vaga de garagem de 5,00 x 2,50, à dimensão mínima de 7,00 m a ser aplicada na largura da via de circulação interna; recuo frontal de 6,00m; **Vale do Sol "1"** não atendeu a Lei nº 806/2011, no que diz respeito dimensão mínima da vaga de garagem de 5,00 x 2,50, à dimensão mínima de 7,00 m a ser aplicada na largura da via de circulação interna; a Lei Municipal 858/2014 quanto ao índice de permeabilidade mínimo de 20%. [g.n.]*

Em que pesem, entretanto, as razões que embasaram a edição dessa decisão, não resta dúvida, com o devido respeito, que as mesmas deverão ser imediatamente revistas por essa Administração Pública, uma vez que, diferentemente do alegado, resta evidente no presente processo que a Recorrente observou todas as exigências legais necessárias à implantação dos empreendimentos habitacionais no Município de Araraquara, especialmente no que se refere à observância das posturas apresentadas pela legislação local, o que impõe a necessidade de sua retificação, para o fim de considerá-la **classificada** e, por consequência, **vencedora da presente licitação**, haja vista ser a proposta mais vantajosa para o interesse público, a partir dos critérios constantes no edital. Senão, vejamos.

2 – DO DIREITO

Trata-se de concorrência pública, instaurada com fundamento na Lei nº 14.133/2021, que adota como critério de julgamento a “melhor técnica”.

Sendo que, para a análise da “melhor técnica” dos licitantes, o edital traz a seguinte orientação:

V – DO JULGAMENTO DA HABILITAÇÃO E DAS PROPOSTAS TÉCNICAS:

[...]

a) *Do Julgamento das Propostas (Envelope nº 02)*

Caso seja suspensa a sessão pública de julgamento da documentação de habilitação e, mediante decisão dos Agentes de Contratação designados, não haja continuidade do procedimento licitatório no mesmo dia, a nova data da sessão de julgamento das propostas técnicas será publicada no mesmo local de publicação do edital da licitação.

05.09 O julgamento das propostas de técnicas será realizado pela Comissão Especial designada pela Portaria 29.170/2024.

05.10 O julgamento da licitação será por MELHOR TÉCNICA.

05.11 Os critérios de julgamento e de pontuação estão descritos nos Anexos VI e VII.

Mais adiante, nesse mesmo edital, ao analisarmos os critérios de julgamento e de pontuação adotados para análise das propostas, podemos notar que esse Município, por meio do Anexo VI – Tabela de Pontuação da Documentação, propõe avaliar as propostas técnicas das empresas interessadas, em resumo, a partir dos seguintes parâmetros: **A)** comprovação de unidades habitacionais já contratadas com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal; **B)** comprovação, que a empresa está aderida no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), subsetor Edificações.

Já por meio do Anexo VII - Tabela de Pontuação do Estudo de Viabilidade, busca-se verificar se os estudos de viabilidade dos empreendimentos possuem: **D)** Área útil mínima da unidade habitacional (UH) - mínimo é de 44,00m² por UH; **E)** Área de lazer, composta por (1.) parque infantil equipado e (2.) academia ao ar livre.

O edital em análise ainda traz o seguinte comando com relação aos estudos de viabilidade:

04.23 ESTUDO DE VIABILIDADE (EV-ARQ)

As empresas deverão apresentar um estudo de viabilidade de cada empreendimento descrito no item 7. Esse estudo de viabilidade deverá ser elaborado em conformidade com a norma da ABNT-NBR 16.636-2.

04.24 No estudo preliminar, deverá ser apresentado, no mínimo, a implantação do empreendimento, na escala 1:200, na qual deverá ser representada a implantação de todas as edificações (unidades habitacionais, áreas de lazer e demais áreas de uso comum, vagas de garagem, recuos entre edificações e entre as divisas, gabaritos e demais elementos necessários para a compreensão do projeto, além do quadro de áreas completo, com as informações das áreas a construir das unidades habitacionais e das áreas de uso comum e os respectivos índices urbanísticos).

O estudo de viabilidade deverá atender às legislações pertinentes. (Municipal, Estadual e Federal).

Tudo isso lembrando que, de acordo com o item 9 do Termo de Referência (Anexo I), a classificação será realizada da seguinte forma:

A classificação das empresas será decidida por MELHOR TÉCNICA, mediante a soma de pontos obtidos pelos interessados, dentro dos quesitos adiante nomeados. Para fins de ordenamento, a proponente pontuada em primeiro lugar ocupará o primeiro lugar na classificação, a proponente pontuada em segundo lugar ocupará segundo lugar na classificação e assim sucessivamente até que todas as proponentes habilitadas tenham sido ordenadas na classificação. [...]

Os estudos preliminares de cada empreendimento serão pontuados de forma individual, sendo que cada empreendimento será analisado individualmente.

A MELHOR TÉCNICA será determinada através da análise dos estudos preliminares descrito no item 8.1 e da documentação descrita no item 8.2 pela Comissão Especial definida no item 4.

A MELHOR TÉCNICA será apurada pela soma da pontuação da seguinte forma:

Pontos obtidos na tabela de "Pontuação da Documentação" (Item 9.1)

+

Pontos obtidos na tabela de "Pontuação do Estudo de Viabilidade" (Item 9.2) Condomínio "Alamedas A"

+

Pontos obtidos na tabela de "Pontuação do Estudo de Viabilidade" (Item 9.2) Condomínio "Vale do Sol 1"

=

Pontuação Final = máximo 150 pontos

Agora vejamos.

Para fins de atendimento das exigências técnicas constantes no Anexo VI, a Recorrente apresentou a documentação encartada no processo, a qual demonstra, de forma objetiva, que a empresa tem direito às notas máximas, uma vez que possui: (i.) acima de 5.000 UHs contratadas com agentes financeiros autorizados pelo Governo Federal; e (ii.) nível “A” no PBQP-H.

E o mesmo pode se dizer acerca dos estudos de viabilidade dos empreendimentos Condomínio Alamedas “A” e Condomínio Vale do Sol “1”.

Para o **Condomínio Alamedas “A”**, além de satisfazer a todos os requisitos legais, a Recorrente apresentou a maior unidade habitacional dentre todos licitantes (UH = **54,20m²**). E também apresentou “área de lazer” composta por 12 itens no parque infantil (gangorra dupla, balanço, escorregador, trepa-trepa, casa na árvore, caixa de areia e gira-gira), assim como “academia ao ar livre” com 11 elementos (multi-exercitador conjugado com 6 funções, simulador de cavalgada duplo conjugado, alongador com 3 alturas conjugado, simulador de caminhada duplo conjugado, esqui duplo conjugado, rotação vertical duplo, elíptico, bicicleta e espaldar).

Com relação ao suposto não atendimento à Lei Complementar nº 806/2011 no que tange à dimensão mínima da vaga de garagem, resta evidente, com todo respeito, que esse entendimento não prospera.

A Lei Complementar nº 806/2011, que altera o Anexo X da Lei Complementar nº 350, de 27/12/2005 - Plano Diretor, como é de conhecimento, exige, de fato, em edifício residencial e condomínio, vagas para estacionamento de veículos com dimensões mínimas de **2,5 x 5,0 m**.

É de se notar, em primeiro lugar, que essa Lei altera, segundo consta no art. 1º, os padrões de “Loteamento ou Condomínio Industrial ou de Serviço” e de “Núcleos ou Distritos Industriais” previstos no Anexo X da Lei Complementar nº 350, de 27 de dezembro de 2005. E não é isso que se verifica, “*in casu*”.

Por se tratar de certame destinado à seleção de empresa para construção empreendimento habitacional, resta evidente que esses projetos técnicos devem ser analisados sob a ótica da **Lei Complementar nº 910/2019**, que estabelece e regula a tipologia intitulada Conjunto Residencial de Interesse Social (“Cris”), categoria de Habitação Multifamiliar Horizontal, pois **ela se destina especificamente ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda.**

Referida norma, diferentemente da mencionada Lei nº 806/2011, estabelece de maneira expressa que a dimensão mínima da vaga será de **2,5 x 4,0 m**. Observe-se:

Art. 9º São parâmetros urbanísticos para a implantação de Cris:

[...]

V - implantação de acessos de pedestres e de veículos, nos termos seguintes:

*a) implantação de bolsões de estacionamento, cujas vagas para veículos automotores observarão a proporção mínima 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades habitacionais, **com dimensões mínimas de 4 m (quatro metros) por 2,5 m (dois metros e meio)**; [g.n.]*

E como diz o brocardo latino: “*lex specialis derogat legi generali*”, ou seja, **a lei especial** – como, no caso, dessa que se destina à conjuntos residenciais de interesse social destinados a famílias de baixa renda – **derroga a lei geral** (aqui, a Lei Complementar nº 806/2011).

Não é demais ressaltar que, por meio da Concorrência Pública em apreço, o Município busca contratar a realização de empreendimento habitacional de interesse social, voltado à população de baixa renda, por meio do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. E isso consta claramente no Termo de Referência (Anexo I), como depreende-se do texto reproduzido abaixo:

2. OBJETIVO

Esse certame tem como objetivo a construção de 400 unidades habitacionais de interesse social pela empresa melhor classificada, nas áreas de terras descritas no item 6 deste termo. Esta empresa será responsável pela contratação dos empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal e, posteriormente à celebração do contrato, pela elaboração e aprovação do projeto dos empreendimentos em todas as instâncias, órgãos e entidades necessárias de acordo com as legislações vigentes e normas técnicas, execução, gestão e entrega das obras em consonância com as diretrizes do Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Não resta dúvida, portanto, que a Lei Complementar nº 910/2019 se aplica plenamente ao caso em análise e, por este motivo, os parâmetros técnicos estabelecidos pela Lei Complementar nº 806/2011 só poderão ser utilizados de forma suplementar, no que couber, haja vista que se destinam à “Loteamento ou Condomínio Industrial ou de Serviço” e “Núcleos ou Distritos Industriais”.

Importante notar que aquela mesma norma jurídica, qual seja, a Lei Complementar nº 910/2019, estabelece recuo frontal diferenciado para conjuntos residenciais de interesse social, não de **6,00m**, mas, sim, de **4,00m**. É o que dispõe o art. 9º da mesma Lei:

Art. 9º [...]

IV - observância dos seguintes recuos:

*a) **recuo mínimos de 4 m (quatro metros) frontal** e 2 m (dois metros) de fundo quando confrontando com vias públicas; [g.n.]*

E mais: a Lei Complementar nº 910/2019 ainda estabelece que **“as edificações voltadas aos acessos internos ao conjunto ficam desobrigadas dos recuos frontais”** (art. 9º, inc. IV, alínea “c”).

Desta forma, não se pode alegar qualquer descumprimento, por parte da Recorrente, em relação a esse quesito.

E o mesmo pode ser dito em relação ao **Condomínio Vale do Sol “1”**. Além da maior metragem da unidade (UH = **54,20m²**), a Recorrente ofertou “área de lazer” com 13 equipamentos e “academia ao ar livre” composta por mais 11 itens. Trata-se, assim, da proposta técnica mais vantajosa para o interesse público.

No que tange à vaga de estacionamento, como visto acima, por força da Lei Complementar nº 910/2019 aplica-se as dimensões mínimas de 4 m (quatro metros) por 2,5 m (dois metros e meio), conforme prescrito no art. 9º, inc. V, alínea “a”, reproduzido acima.

Quanto ao Índice de Permeabilidade, de igual modo, deverá ser observada a orientação também contida na Lei Complementar nº 910/2019, que é de 20% (vinte por cento), segundo dispõe o seu art. 8º. E para satisfazer esse quesito é importante ressaltar que a Recorrente indicou o índice equivalente a **17,83%**, ao qual deve ser somada toda área de **estacionamento** e as **vias internas**, haja vista que o projeto contempla a sua execução em “**bloquete permeável**”, o que, sem sombra de dúvidas, supera com folga o índice mínimo estabelecido em Lei.

Isso porque, de acordo com a ABNT NBR 16416:2015, que “estabelece os requisitos mínimos exigíveis ao projeto, especificação, execução e manutenção de pavimentos permeáveis de concreto, construídos com revestimentos de peças de concreto intertravadas, placas de concreto ou pavimento de concreto moldado no local”, uma área pode ter **acima de 25% de permeabilidade** em caso de piso intertravado, como foi proposto pela Recorrente.

Assim, se considerarmos apenas a área de estacionamento (de 4.593,82 m²) e utilizarmos o percentual básico de grau de permeabilidade da Tabela de Cálculo – Coeficiente de Permeabilidade da ABNT NBR 16416:2015, chegamos a **1.148,45m²** de Índice de Permeabilidade, o que, somados ao 17,83% acima, resulta em percentual superior aos 20% (vinte por cento) mínimos exigidos pela legislação municipal.

Logo, **não há que de falar em descumprimento à legislação do Município**, muito menos em violação do item 04.24 do presente edital.

Tratam-se, portanto, das propostas mais vantajosas para essa Administração Municipal, diante dos parâmetros objetivos que foram estabelecidos no presente edital, levando-se em conta aquelas demais que foram apresentadas pelos demais proponentes.

3 – DA NECESSIDADE DE REVISÃO DA DECISÃO QUE CLASSIFICOU A PROPOSTA APRESENTADA PELA BNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Depreende-se a ata de julgamento das propostas técnicas que o Município de Araraquara, por meio de sua Comissão Especial, declarou a empresa BNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. como sendo a vencedora do presente certame.

É de se notar, porém, que nessa mesma ata o Município deixou claro que a referida empresa *“recebeu **nota 0** (zero) no item “c” relativo à pontuação por área útil da UH, por não especificar se a área apresentada se tratava de área bruta ou área útil”*.

Ora, se a BNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. não comprovou a área útil da UH, por óbvio não poderá ser considerada tecnicamente classificada, muito menos ser declarada vencedora no certame!

O Anexo VII, que fornece a Tabela de Pontuação do Estudo de Viabilidade, estabelece o critério técnico pautado na área útil mínima da unidade habitacional (UH), que deve ser de **44,00m²** por UH. Assim, qualquer proposta que se apresentar aquém da demanda mínima fixada do edital não deve receber pontuação alguma no quesito.

E mais: deve ser imediatamente desclassificada, uma vez que o projeto evidentemente não atende às disposições técnicas do edital e, ainda, deixa dúvida em relação ao atendimento da metragem mínima da UH, estabelecida para o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, que foi fixada pela Portaria nº 725, de 2023¹, do Ministério das Cidades. Até porque, não é demais lembrar, pela dinâmica estabelecida para esse Programa, não há outra etapa no processo que permita a apresentação de nova proposta ou, mesmo, a sua correção.

Assim, se a UH ofertada não possui a metragem mínima, resta evidente que o projeto não atende às especificações técnicas o edital e, por este motivo, não pode ser considerada apta para a próxima etapa do processo. Logo, a empresa BNPARG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. deverá ser declarada desclassificada da Concorrência Pública nº 001/2024.

4 – DOS PEDIDOS

Ante o exposto, **requer-se**:

- a) o **conhecimento do recurso**, haja vista a presença dos pressupostos processuais;
- b) o **provimento integral do recurso ora interposto**, para reformar a decisão administrativa proferida pela Secretaria de Planejamento e Finanças do Município de Araraquara, por meio de sua Comissão Especial, para o fim de declarar a classificação das propostas ofertadas pela Recorrente para os empreendimentos Condomínio Alamedas “A” e Condomínio Vale do Sol “1”;

¹ PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023.

- c) o **provimento do recurso** para declarar a desclassificação da BNP PAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. na presente licitação, em virtude do não atendimento das exigências mínimas das propostas técnicas ofertadas para os empreendimentos, nos moldes requeridos pelo item 9.2, alínea “c”, do Termo de Referência (Anexo I).

Requer-se, outrossim, que as propostas técnicas ofertadas pela empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA. sejam declaradas vencedora da Concorrência Pública nº 001/2024 - Processo nº 4656/2024, haja vista serem as mais vantajosas para a Administração.

Termos em que;
P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 08 de abril de 2024.

CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA.

Nome: Edson Carlos Faleiros

RG nº 7.257.400-8 / CPF nº 011.593.158-92

Cargo: Diretor