



## RELATÓRIO DE INSTRUÇÃO DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS

- DE:** Comissão de Licitação
- PARA:** Superintendente de Negócios Comerciais/DCNC
- ASSUNTO:** Instrução de Recursos Administrativos
- REFERENTE:** Concorrência Internacional nº 004/DALC/SBBR/2010
- OBJETO:** Concessão de uso 2 (duas) áreas destinadas à implantação das atividades comerciais vinculadas ao ramo de centro de hospedagem, sendo uma área (área 1) de 7,5 m<sup>2</sup> destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2) de 3.306,58 m<sup>2</sup> destinada a construção e exploração comercial de hotel no Aeroporto Internacional Juscelino Kubitschek, em Brasília/DF.
- RECORRENTES:** (i) Reobote Serviços e Eventos e Turismo LTDA.;  
(ii) Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA
- RECORRIDAS:** (i) G.J.P. Administradora de Hotéis LTDA.;  
(ii) Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA

Senhor Superintendente,

Trata-se de instrução de recursos administrativos e contrarrazões interpostos pelas empresas acima relacionadas contra a decisão da Comissão de Licitação que desclassificou as propostas apresentadas no certame em epígrafe.

Delinearemos, ao longo deste relatório, o histórico, as argumentações apresentadas pelas RECORRENTES, à análise técnica, bem como, o exame e opinião da Comissão de Licitação à luz das condições esculpidas no instrumento convocatório.

### **I. HISTÓRICO**

O Edital da Concorrência em epígrafe estabeleceu para efeito de formulação das propostas o atendimento dos critérios elencados a seguir, entre outros:

*“7.3 O INVÓLUCRO II deverá conter todos os elementos a seguir relacionados:*

*(...)*

- b) Estudo de viabilidade econômico-financeiro do empreendimento que comprove a viabilidade do negócio, baseado na Proposta Comercial ofertada e dentro do prazo estabelecido no subitem 10.1 deste Edital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:*



- b.1) Valor do investimento, indicando separadamente os valores relativos à edificação, equipamentos e móveis;
- b.2) Cronograma de desembolso do investimento;
- b.3) Premissas econômicas globais e regionais que embasaram as projeções;
- b.4) Projeção detalhada, por natureza, das diversas fontes de receita do empreendimento, sendo:
  - b.4.1) De exploração comercial própria ou participação em receitas de terceiros;
  - b.4.2) Outras receitas decorrentes do empreendimento.
- b.5) Projeção detalhada dos itens de custos, por natureza, com indicação clara dos valores a serem repassados à INFRAERO durante a vigência do Contrato de Concessão de Uso de Área, conforme modelo predefinido;
- b.6) Fluxo de Caixa do Empreendimento durante a vigência do Contrato de Concessão de área (anexo VI);
- b.7) Deverão ser calculados os seguintes indicadores econômicos:
  - b.7.1) Valor Presente Líquido – VPL;
  - b.7.2) Taxa Interna de Retorno – TIR;
  - b.7.3) Payback Econômico – PBE
  - b.7.4) O estudo deverá ser apresentado por todos os Licitantes e somente serão admitidos aqueles cujo VPL apresentar valor positivo e o tempo necessário à recuperação do investimento, representado pelo Payback, inferior ao da vigência contratual estipulado no Edital.”

O subitem 9.4 do instrumento convocatório preconiza, para efeito de julgamento, a desclassificação das propostas que:

“ ...

- a) ... não atendam às exigências do ato convocatório da licitação;
- b) ... apresentem valor mensal inferior ao preço mínimo estabelecido no Edital ou com valor manifestamente inexequível, assim considerado aquele que, em comparação aos preços de mercado, não venha a ter demonstrada sua viabilidade ou não comprove, através de documentação, que o preço proposto é aplicável à execução do objeto licitado, durante o prazo de vigência contratual.
  - b.1) para os efeitos do disposto na alínea “b”, será analisado o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro da concessão.”.

Com relação ao prazo de amortização do investimento, cumpre reproduzir o subitem 11.1 do edital e o subitem 7.1 do Termo de Referência (*in verbis*):

“11.1. O prazo de vigência contratual será de 300 (trezentos) meses, contado a partir da data de expedição da Ordem de Concessão, que



*só poderá ocorrer após a publicação do extrato do contrato no D.O.U., sendo 168 (cento e sessenta e oito) meses o prazo de amortização dos investimentos, contado da data de vigência do contrato;”.*

*“7.1. O prazo de amortização dos investimentos será no máximo de 168 (cento e sessenta e oito) meses improrrogáveis.”*

Assim, a Comissão de Licitação de acordo com essas premissas, e consubstanciada em parecer exarado pelos profissionais indicados pela área técnica requisitante, cujo *mister* é a responsabilidade pela análise das ofertas obtidas, realizou o julgamento DESCLASSIFICANDO todas as propostas apresentadas.

## **II. DOS RECURSOS**

Em que pese à disposição auto-explicativa com que os critérios foram elencados no Edital, no tocante a formulação, bem como quanto à avaliação das propostas comerciais e seus elementos, as recorrentes formularam recursos na tentativa de reverter o julgamento realizado.

### **2.1. Recurso interposto pela licitante Reobote Serviços e Eventos e Turismo LTDA:**

#### **2.1.1. Razões de Recurso (em síntese)**

Segundo a recorrente foi feita uma análise subjetiva do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro apresentado, aonde, supostamente, se chegou ao resultado de que não se comprovou a viabilidade econômica do negócio proposto.

Assevera que basta à detida leitura do EVE apresentado para constatar que os pré-requisitos do edital foram preenchidos.

Afirma que os requisitos (número de unidades habitacionais do hotel, taxa de ocupação média do empreendimento e a diária média praticada) dispostos pela Unidade Organizacional da Infraero (DFCT) como essenciais à verificação de viabilidade do negócio não constam do edital e, por isso, não seriam aplicáveis para impor a desclassificação de sua proposta.

Com relação à inexistência da correção das receitas pela inflação, argumenta que adotou metodologia de não se aplica a inflação nem na receita como também nas despesas o que mantém o projeto com o mesmo resultado projetado. Ressalta ainda, que a projeção em questão também não é prevista como requisito editalício para o EVE.

Alega que a Comissão de Licitação foi informada sobre a linha de financiamento adotada, bem como a taxa de juros, prazos de carência e amortização, bem como as



alíquotas de impostos adotadas. Ressalta que tais eixos também não são eixos da avaliação previstos como requisitos editalícios para o EVE.

Menciona que a Comissão de Licitação, ao desqualificar o projeto de viabilidade da recorrente, não apresentou os indicadores que encontrou na proposta, o que, segundo seu entendimento, gera total insegurança jurídica ao ato administrativo que culminou em sua desclassificação.

Aduz que o edital não solicita que o valor da proposta seja igual ao informado no fluxo de caixa, a não ser que seja menor que o proposto e menciona comando editalício que permite a correção de erros.

Lembra que a proposta solicitada é de um valor mínimo acrescido da porcentagem do faturamento do hotel, sendo devido à INFRAERO o que for maior e, desta forma, não há nenhum prejuízo para a INFRAERO no fato do projeto de viabilidade prever um valor um pouco maior para o ressarcimento. De acordo com sua tese, um projeto de viabilidade maneja com previsões e não com a garantia de ser concretizado em sua incerteza.

No quesito de tributação, assevera que o plano de viabilidade apresentado contempla um percentual que seus técnicos comprovaram na experiência de mercado que eles possuem. E, frisa: *“em momento algum no Edital foi solicitado que fosse anexada ao fluxo de caixa a memória de cálculo de todos os tributos incidentes”*.

Informa que *“Houve um erro de configuração da planilha que inseriu uma despesa no “ano 1” que não existe. Se retirada não afetará os resultados do empreendimento. Pelo contrário, melhorará os indicadores de VPL, TIR e Payback”*.

Sobre a depreciação, informa que adotou o critério contábil, projetando os valores em 25 anos, devido ao fato que os equipamentos se depreciam em 10 anos devem ser substituídos nesse tempo, sendo necessário um novo ciclo de depreciação após o décimo ano.

Sobre o financiamento ressalta que o prazo é de 18 anos, e não de 15, como expôs o analista.

Com relação ao calendário de investimentos, alega que a divergência apresentada se dá pela divergência dos métodos de regime de competência e de caixa dos investimentos. Destaca que o fato é que a empresa possui um prazo determinado para executar a obra, mas não existe no Edital uma exigência de se comprovar os prazos contratuais de pagamento dos fornecedores.



Quanto a TIR, aduz que a Comissão não apresentou a TIR encontrada, mas, simplesmente, que não foi encontrado o vetor de realização do cálculo. Alega ainda, que no Edital não é solicitado que no fluxo de caixa (modelo indicado pela INFRAERO) seja apresentada a memória de cálculo da TIR e de nenhum dos outros indicadores solicitados. E mais, que a fórmula da TIR é única.

De igual forma, argumenta que o edital não solicita que seja informada a taxa de desconto, mas sim que o VPL seja positivo.

Na mesma linha, aduz que o analista disse não ter encontrado o vetor do Payback e, que não apresentou o indicador por ele encontrado, trazendo total insegurança na avaliação, além da impossibilidade de contestação.

Acerca da diferença entre o faturamento projetado da taxa de ocupação dos leitos e do faturamento total apresentado no fluxo de caixa, argumenta que o edital prevê que o empreendimento poderá ter outras fontes de faturamento, por exemplo, o fornecimento de refeições entre inúmeros outros serviços. Com este argumento, defende a tese de que a diferença mencionada é plenamente suprida com as demais fontes de faturamento do empreendimento, não sendo motivo para levar à interpretação de erro no seu EVE .

Repete a questão da fonte de financiamento, segundo a qual erroneamente foi informada pelo analista da Comissão de Licitação.

Argumenta que o analista apresenta uma tabela que traz uma presunção de lucro, embora o fluxo de caixa apresente a lucratividade próxima à real que será alcançada. Assevera que no edital não é solicitado que fosse colada nenhuma das memórias de cálculo do EVE.

Com relação a depreciação, repete a tese de que os equipamentos que se depreciam antes deverão ser substituídos, iniciando portanto, um novo ciclo de depreciação.

Sobre o crédito do IRPJ e CSLL argumenta que para o edital o que importa são os indicadores TIR, VPL e Payback, sendo que tal crédito não influencia em nenhum destes indicadores eleitos para o julgamento das propostas. Ressalta que para tais indicadores o edital não solicita vetor de cálculo, até porque seria um absurdo, pois as fórmulas são matemáticas e internacionais, o que, aparentemente, os pareceristas não levaram em consideração.

Alega que há inconstitucionalidade na fixação de prazo para que as empresas desclassificadas apresentem novas propostas comerciais, na medida em que se no julgamento foram supostamente verificados defeitos nas propostas de todos os interessados, a licitação fica prejudicada, pois os valores das propostas já foram expostos, frustrando, portanto, o



espírito da competição. Defende a tese de que, neste caso, o correto seria a extinção do certame e a realização de um novo.

Afirma que a conduta adotada pela Comissão sequer deveria ter sido cogitada, sendo totalmente desconforme aos princípios constitucionais da isonomia, da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, da impessoalidade, e da eficiência.

Finaliza a peça recursal com os seguintes pedidos:

- (i) A Comissão reconsidere a decisão para que sua proposta seja considerada classificada;
- (ii) Seja imediatamente suspenso o procedimento de reapresentação de novas Propostas Comerciais, enquanto não for definitivamente julgado este recurso administrativo e outros que por ventura os demais licitantes venham a interpor;
- (iii) Remessa do recurso à autoridade superior em consonância com o previsto no § 4º do art. 109 da Lei nº 8.666/93;
- (iv) Conversão do julgamento em diligência para que outro órgão da INFRAERO, estranho ao procedimento e com competência para tanto, ou até mesmo o TCU possa emitir sua opinião técnica vinculada ao edital sobre o EVE apresentado;
- (v) O Senhor Superintendente de Relações Comerciais conheça do recurso, dando-lhe provimento, para julgar procedente o pedido e considerar a proposta classificada para todos os efeitos legais, adjudicando e homologando-lhe o objeto licitado.

### **2.1.2. Tempestividade**

Ciente da decisão da Comissão de Licitação, publicada no Diário Oficial da União em 27/12/2010, a recorrente entregou impetrou recurso na INFRAERO, em 28/12/2010, o qual protocolizado sob o registro nº 28529/2010. Portanto, TEMPESTIVA é a peça recursal interposta.

Destarte, esta Comissão de Licitação CONHECE do RECURSO ADMINISTRATIVO interposto, com fulcro no subitem 10.2 do Edital e no Art. 109, Inc. I, da Lei nº 8.666/93.

### **2.1.3. Das Contrarrazões:**

As licitantes foram notificadas por meio da CF Circular nº 207/DALC(LCLI)/2011, de 05 de janeiro de 2011. Assim, no prazo previsto no instrumento convocatório foram apresentados os seguintes contraditórios:



### **2.1.3.1. Contrarrazões apresentadas pela licitante G.J.P. Administradora de Hotéis LTDA:**

Combate veemente os argumentos produzidos pela recorrente. De acordo com a recorrida, a recorrente foi claramente desclassificada ao apresentar proposta em desacordo com os termos estipulados no edital, motivo pelo qual não merece prosperar o recurso apresentado.

Argumenta que ao aplicar os indicadores apresentados pela recorrida (150 unidades habitacionais, operados com uma taxa de ocupação de 80% e uma diária de R\$ 223,57) chega-se a uma receita bruta total de R\$ 9.762.366,00, valor que difere daquele apresentado no Fluxo de Caixa para todos os anos, de R\$ 10.503.385,71.

Afirma que a taxa de ocupação de 80% utilizada pela recorrente em todos os anos do empreendimento não condiz com a realidade do mercado da cidade de Brasília, pois de acordo com informativo do FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), a taxa de ocupação média do mercado de Brasília-DF, no ano de 2009, foi de 59,95%. Ainda, que a taxa de ocupação apresentada pela recorrente, considerados os fatores locais, superam em muito a taxa de ocupação prevista para o período, que altera o fluxo de caixa e lucratividade do empreendimento.

Informa que a linha de financiamento adotada pela recorrente difere da apresentada no site do BNDES, onde a melhor taxa é concedida às empresas que possuem certificação de eficiência energética possui um prazo total de 15 anos, já contado o prazo de carência. Menciona que tal prazo, para a construção de empreendimentos novos, são restritos aos que possuem certificação de eficiência, o que deverá ocorrer após o término da construção.

Aduz que os valores apresentados no Fluxo de Caixa apresentado pela recorrente, de forma alguma, tratam de valores baseados no critério do Lucro Presumido informado.

Argumenta que a recorrente não esclarece o fato de no Ano 1 ter encontrado um crédito de IRPJ e CSLL no valor de R\$ 739.846,78, fazendo com que o resultado final do fluxo de caixa seja diferente, demonstrando claramente que não cumpriu as exigências do edital.

Destaca que a recorrente não informa qual a metodologia utilizada para depreciação do imóvel, utilizando inclusive o período em o empreendimento está na fase de construção. Neste ponto, assevera que o período de depreciação só poderia começar após o prazo de 1,5 anos previsto para a construção.

Ainda, que a recorrente, como observado pela Comissão, não indica de qual vetor são provenientes os indicadores “TIR”, “VPL” e “Payback”, visto que os resultados apresentados não são resultantes de nenhum dos vetores de Fluxo de Caixa apresentados no estudo.





Reproduz entendimentos doutrinários e jurisprudenciais acerca da vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo e, ao final, requer que a Administração mantenha a decisão já tomada de desclassificação da recorrente, com o conseqüente indeferimento do recurso interposto.

### **2.1.3.2. Contrarrazões apresentadas pela licitante Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA (em resumo):**

Inobstante os argumentos apresentados pela recorrente, de acordo com a recorrida o Estudo de Viabilidade Econômica apresentado pela recorrente, não preenche os requisitos do edital, pois possui diversas falhas, em características dissonantes com aquelas impostas pelo ato convocatório.

Argumenta que os dados fornecidos pela recorrente, não permitem a verificação de exequibilidade do projeto apresentado, em termo de investimento. Que tal impossibilidade se deu por vários fatores, entre eles: desconsideração do aumento das receitas do hotel; ausência de indicação da linha de financiamento aplicada, com a especificação da taxa de juros, prazo de carência, prazo de amortização e alíquotas de impostos adotadas; equívocos referentes à incidência de impostos, depreciação do investimento, entre outros.

Aduz que a recorrente, não pode, como pretende a todo momento, trabalhar com suposições fantasiosas, acreditando no “sucesso imediato do empreendimento”, o que criaria uma “receita forte” logo no lançamento do empreendimento.

Assevera que o edital é inequívoco no sentido de que o EVE deve comprovar a viabilidade do negócio, sendo certo que, o número de unidades habitacionais do hotel, sua taxa de ocupação média e diária média praticada, são pontos essenciais para comprovação da viabilidade do negócio.

*“Não há como aferir se o negócio é exequível se, a principal origem de receita referente ao negócio, não consta do estudo de viabilidade apresentado. Não se trata de tal exigência constar, de maneira expressa no edital, mas sim de decorrência lógica do estudo de viabilidade de qualquer negócio.*

*Ainda que se considere que, as respostas aos questionamentos da Comissão, realizadas pela Recorrente, tenham suprido tal requisito, conforme disposto pela DFCT em seu parecer, os números apresentados diferem daquelas constantes na planilha, se consubstanciado em mais um erro insanável.”.*

Coaduna com o parecer técnico exarado pela DFCT, quando cita que ao se proceder a operação básica dos indicadores apresentados, tomando como base o período de um ano, os números obtidos são consideravelmente inferiores àqueles constantes da planilha, em claro





descumprimento ao que determina o edital, pois impossível a comprovação da viabilidade do negócio, com fulcro em números divergentes.

De acordo com a recorrida, a recorrente, em grande parte do recurso apresentado, afirma que supostas divergências encontradas nos números que foram indicados por esta em seu estudo de viabilidade, devem ser desconsiderados, pois tais divergências não trariam nenhum prejuízo ao Órgão. Tais alegações não podem prosperar.

*“A uma porque, a exigência do edital, de apresentação do estudo de viabilidade econômica, não pode ser considerada como indicação de números meramente supositivos, sem qualquer respaldo técnico.*

*O escopo de tal obrigatoriedade é demonstrar a viabilidade do negócio comprovando a possibilidade do pagamento do valor ofertado pela licitante ao Órgão, para fins de proteger o Órgão de eventuais alegações futuras de desequilíbrio contratual.*

*Não é viável, para fins de planejamento financeiro, a irrelevância da projeção dos números apresentados por um período de 25 (vinte e cinco) anos, eis que, tais, podem, potencialmente, comprometer a própria existência do negócio.*

*A duas, porque tal exigência visa demonstrar a saúde financeira do negócio, de forma a possibilitar a Licitante à execução do negócio, com o pagamento do valor ofertado, sem transformá-lo, contudo, em um empreendimento deficitário.*

*Assim, se justificam tais normas, eis que, tais dados comprovam a própria possibilidade de o negócio existir e se manter, com o pagamento do valor ofertado pela Licitante à INFRAERO, visando também impedir a apresentação de propostas inexecutáveis.”*

Argumenta que a classificação almejada pela recorrente, busca trabalhar com suposições, em números superiores àqueles realmente esperados, com a desconsideração de eventuais equívocos, o que não se pode permitir.

Ademais, a substituição dos números anteriormente apresentados, influencia diretamente no cálculo do Payback (tempo necessário à recuperação do investimento), como também de todos os indicadores econômicos exigidos pelo Edital, o que leva à modificação direta da planilha apresentada, sendo inviável a sua manutenção da forma como anteriormente apresentada.

Salienta que, caso a Comissão desconsidere as divergências apresentadas no EVE apresentado pela recorrente, estar-se-á violando o princípio da igualdade, pois aos outros licitantes, já desclassificados, não teria havido tal tipo de concessão.



Por fim, requer seja negado provimento ao recurso administrativo apresentado pela recorrente, haja vista a total improcedência das razões do recurso, nos termos das contrarrazões que expôs.

## **2.2. Recurso interposto pela licitante Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA:**

### **2.2.1. Razões de Recurso (em síntese)**

A recorrente reprova a decisão que culminou com sua desclassificação, segundo a qual, a fundamentação apresentada no parecer técnico produzido não merece prosperar em face dos argumentos que enumera, os quais seguem reproduzidos (em partes):

#### **(I) DA PROJEÇÃO DOS PERCENTUAIS DE OCUPAÇÃO APRESENTADOS:**

Argumenta que a Comissão, equivocadamente, comparou média atual – dados fornecidos pela inFOHB, os quais indicam que a taxa de ocupação média do mercado hoteleiro de Brasília é de 59,94% (índice referente ao ano de 2009) com aquela apresentada pela recorrente, a partir do ano de número 8.

De acordo com a recorrente, desclassificar sua proposta pelo fato de ter apresentado um valor projetado, de ocupação média, para o ano 8, acima daquele praticado no ano de 2009, vai de encontro à diversos princípios, dentre eles, os da competitividade e vantajosidade informadores do procedimento licitatório.

Ressalta que os percentuais que apresentou são uma projeção de média e não um valor fixo, que inviabiliza variações. Conforme se infere do conceito da palavra média, a projeção do percentual médio apresentado no estudo representa o meio entre muitas coisas, o valor que se obtém ao tirar a média do conjunto, não significando o valor exato, até porque o mesmo se dá com base em projeções, sendo inviável a desclassificação da recorrente com base em critérios com alto grau de subjetividade.

Alega que o parecer técnico consolidado, que serviu com fulcro à decisão da Comissão, é que se utilizou de um percentual médio fixo, a fim de julgar as projeções apresentadas pela licitante, inviabilizando quaisquer variações no fluxo apresentado, não podendo se dispor como motivador à desclassificação da recorrente, visto se tratar de uma média baseada em um dado passado, em período consideravelmente anterior àquele constante do estudo apresentado.

Aduz que o Parecer Técnico deixou de considerar que a projeção do percentual, levou em conta, a experiência hoteleira da Licitante, a posição do Brasil no cenário futuro dos eventos esportivos nacionais (Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016), e o fato de que a Recorrente considerou a fase de crescimento e consolidação do hotel.

“(…)

*Segundo o entendimento exarado pelo DFCT, exteriorizado em seu parecer, às fls. 5/16, esta entende que devem ser considerados, para fins de apresentação da proposta e projeção de taxa de ocupação, as fases do hotel de crescimento e consolidação (vide página 5/16 do parecer, em relação à análise do EVE da licitante REOBOTE).*

*No diapasão do entendimento desta D. Comissão, a Recorrente, para fins de apresentar as projeções das taxas médias de ocupação, considerou as variáveis de crescimento e consolidação do empreendimento hoteleiro como um todo, sendo que, este passa a apresentar taxas de ocupação em curva crescente, de acordo com a consolidação do mesmo no mercado, isto é, taxas de 40% da segunda metade do ano 2 ao término do ano 5, de 60% do ano 6 ao término do ano 7 e de 80% do ano 8 até o ano 25.*

*Assim, em conformidade ao observado pela própria Comissão, o estudo de viabilidade do empreendimento considera as fases pelas quais o mesmo irá se submeter, alterando, significativamente, os valores apresentados como média à taxa de ocupação.*

*Como também já se disse, não poderia esta Ilma. Comissão, para fins de desclassificação da proposta comercial da Recorrente, no que tange aos percentuais apresentados referentes à taxa de ocupação média, ter utilizado, como premissa, números referentes ao ano de 2009, deixando de lado que o país tem uma real expectativa de crescimento do setor nos próximos anos.*

*Em consonância com estudo apresentado pela própria inFOHB, a perspectiva, em relação à Brasília, não só considerando a Copa do Mundo, mas o próprio aquecimento do mercado da região como um todo, tende a aumentar ano-a-ano, havendo previsão, de uma taxa de ocupação média, a partir do ano de 2015, de 73% (setenta e três por cento), que demonstra a ascensão do setor no ramo, em perfeita consonância com o estudo apresentado pela Recorrente.*

*Em comparativo dos dados das projeções apresentadas pela inFOHB com aquele indicados pela empresa Recorrente, conclui-se que estes se apresentam em perfeita consonância, não podendo persistir a desclassificação por uma variação de média projetada, em percentuais inferiores a 10% (dez por cento).*

*Mais uma vez evidencia-se o equívoco na decisão que desclassificou a proposta apresentada pela Recorrente, com base no Parecer Técnico apresentado pela DFCT, sendo os números apresentados pela Recorrente, referentes à projeção de taxa de ocupação média, condizentes com o mercado a ser explorado, além da impossibilidade de os mesmos serem considerados de maneira rígida, eis que, conforme exigências editalícias, referem-se à média.”*

## (II) DA APLICAÇÃO DA ALIQUOTA DO IMPOSTO DE RENDA PESSOA JURÍDICA:

Neste ponto, alega que foi equivocada a fundamentação constante do parecer técnico que subsidiou o julgamento que culminou com sua desclassificação. A uma, porque jamais confirmou que aplicou a taxa de 10% sobre todo o montante do lucro presumido; a duas, porque de fato não houve tal aplicação, sendo o cálculo feito na forma como determina a lei.



Aduz que, por ocasião em que prestou esclarecimentos a Comissão de Licitação apenas elucidou a operação realizada pra fins de cálculo do IRPJ, não havendo menção, nem expressa nem tacitamente, da aplicação da taxa de 10% sobre o montante do lucro presumido, mesmo porque, a forma de aplicação das referidas alíquotas está estipulada em lei, e no momento adequado, serão observadas de acordo com o montante do lucro apurado.

Assevera que as alíquotas aplicadas ao seu EVE encontram-se em total acordo com o cálculo dos impostos devidos, em observância ao que determina a lei, não havendo de se falar em qualquer valor superestimado referente à IRPJ.

Ainda, invoca o princípio da eventualidade para rebater afirmação do parecerista de que a superestimação do tributo alteraria o fluxo de caixa da proposta, pois tais alterações não trazem prejuízo ao Órgão, não sendo motivo para desclassificação.

### (III) DO PRAZO DE DEPRECIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Neste quesito, argumenta que o EVE informa que chegou a um prazo de depreciação do empreendimento de 14 (quatorze) anos, o qual, em se tratando de hotel foi considerado pequeno pelos pareceristas.

Assevera que a forma como foi exposta a motivação da apresentação de um prazo considerado pequeno pela Comissão viola princípios norteadores do Direito Administrativo, em especial o da motivação e fundamentação.

Questiona acerca de onde está a incompatibilidade de tal prazo com a característica do objeto da licitação? E, que tal decisão é ampla, vaga, subjetiva e despida de qualquer fundamentação.

Aduz ainda, que a falta de fundamentação, inclusive, impossibilita a recorrente de apresentar sua defesa. Que a ausência do motivo pelo qual o prazo de depreciação apresentado seria pequeno, torna o ato nulo de pleno direito.

Argumenta ainda, que na eventual hipótese de manutenção do entendimento de que o prazo de amortização apresentado pela recorrente seja pequeno, conforme consta do parecer técnico que fundamentou a decisão de desclassificação, tal prazo não possui qualquer impacto no fluxo de caixa do empreendimento, não interferindo no resultado do estudo.

### (IV) DO CÁLCULO DO PAYBACK:

Argumenta que, quando de sua manifestação visando atender solicitação da Comissão, demonstrou a metodologia utilizada para cálculo do *Payback*, como também apresentou um novo valor do mesmo, corrigindo o anteriormente apresentado.



Alega que o houve mais um equívoco no julgamento proferido com base em parecer técnico, na medida em que o item b.7.4 do edital determina que o tempo necessário a recuperação do investimento, representado pelo *Payback* deve ser inferior ao prazo de vigência contratual estipulado no edital.

Nesta linha, reproduz o item 11.1 do edital que trata do prazo de vigência contratual para concluir que o mesmo equivale a 25 anos (ou trezentos meses). Logo, o prazo apresentado pela recorrente de 17,57 anos é muito inferior àquele imposto pelo edital.

Finaliza seu recurso requerendo que o mesmo seja conhecido com efeito suspensivo e que, assim, seja reconsiderada a decisão que a desclassificou, na medida em que a Comissão foi induzida a erro, pelo Parecer Técnico apresentado, tornando-a classificada e apta a prosseguir no certame.

### **2.2.2. Tempestividade**

Ciente da decisão da Comissão de Licitação, publicada no Diário Oficial da União em 27/12/2010, a recorrente entregou impetrou recurso na INFRAERO, em 30/12/2010, o qual protocolizado sob o registro nº 243/2011. Portanto, TEMPESTIVA é a peça recursal interposta.

Destarte, esta Comissão de Licitação CONHECE do RECURSO ADMINISTRATIVO interposto, com fulcro no subitem 10.2 do Edital e no Art. 109, Inc. I, da Lei nº 8.666/93.

### **2.2.3. Das Contrarrazões:**

As licitantes foram notificadas por meio da CF Circular nº 207/DALC(LCLI)/2011, de 05 de janeiro de 2011. Assim, no prazo previsto no instrumento convocatório foram apresentados os seguintes contraditórios:

#### **2.2.3.1. Contrarrazões apresentadas pela licitante G.J.P. Administradora de Hotéis LTDA (em resumo):**

A recorrida discorda das razões de recurso apresentadas pela recorrente.

Argumenta que a taxa de ocupação média utilizada pela recorrente não condiz com a realidade do mercado da cidade de Brasília, pois de acordo com informativo do FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), a taxa de ocupação média do mercado de Brasília-DF, no ano de 2009, foi de 59,95%. Ainda, que durante o ano, em grandes cidades, como Brasília, há uma ocupação muito baixa nos meses de janeiro, fevereiro e julho, baixando conseqüentemente a média anual de ocupação.



Ainda, que a taxa de ocupação apresentada pela recorrente, considerados os fatores locais, superam em muito a taxa de ocupação prevista para o período, que altera o fluxo de caixa e lucratividade do empreendimento. E mais, que projeções superestimadas geram desconfiança no processo, devendo ser desclassificada a proposta apresentada.

Menciona que a alíquota de Imposto de renda utilizada pela recorrente foi de 10% sobre todo o montante do lucro presumido e, desta forma, o IRPJ foi superestimado, visto que para cálculo do imposto deve-se aplicar a alíquota adicional de 10% apenas sobre o lucro presumido que ultrapassar o montante de R\$ 240.000,00. Ainda, que a utilização de valores equivocados para o cálculo do imposto altera todo o fluxo de caixa da empresa.

Destaca que a taxa de depreciação do empreendimento utilizada pela recorrente de 14 anos é considerada muito baixa tendo em vista se tratar de um hotel. Ainda, questiona o fato de a recorrente afirmar que o *payback*, isto é, o tempo de retorno do capital investido ser de 17,57 anos, se o seu empreendimento já está depreciado em 14 anos.

Com relação ao *payback* ressalta que o edital exige que o retorno do investimento seja em menos de 168 meses, ou seja 14 anos, item que não é cumprido pela recorrente, pois a própria afirma em sua defesa que o tempo de retorno do capital investido para o empreendimento proposto é de 17,57 anos.

Reproduz entendimentos doutrinários e jurisprudenciais acerca da vinculação ao instrumento convocatório e julgamento objetivo e, ao final, requer que a Administração mantenha a decisão já tomada de desclassificação da recorrente, com o conseqüente indeferimento do recurso interposto.

### **III. ANÁLISE DOS ARGUMENTOS RECURSAIS**

Tendo em vista que os argumentos esboçados nas peças recursais tratam de assuntos referentes ao julgamento das propostas comerciais obtidas, em especial quanto ao Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro das recorrentes, foram os mesmos submetidos à análise e manifestação da unidade organizacional requisitante do objeto que por meio de sua área técnica se manifestou nos termos reproduzidos a seguir:

#### **3.1. Análise do recurso interposto pela licitante Reobote Serviços e Eventos e Turismo LTDA:**

##### Parecer Técnico:

“(…)  
... em virtude da decisão de desclassificação de todas as propostas comerciais das licitantes constante do Parecer Técnico Consolidado, anexo ao Despacho





nº 073/DCNC/2010 (fls 736 a 751), doravante chamado apenas de Parecer, emitido pelos membros técnicos da Comissão de Licitação.

Isto posto, passemos as argumentações da empresa REOBOTE quanto a inconformidade do Parecer citado:

§1º fl 03 “Isto é, foi feita uma análise subjetiva do Estudo de Viabilidade Econômica, onde, supostamente, se chegou ao resultado de que não se comprovou a viabilidade econômica do negócio proposto, mas, repise-se, é totalmente equivocado dizer que o EVE da recorrente “não foi apresentado de acordo com o comando da alínea ‘b’ do subitem 7.3 do edital, pois veremos a seguir que a verdade é bem outra”

1. A recorrente insistentemente anuncia que os equívocos apresentados em seu Estudo de Viabilidade Econômica não eram requisitos constantes do Edital, o que demonstraremos no decorrer o seu engano e omissão, no entanto, sendo a exigência apenas de apresentação de um Estudo de Viabilidade Econômica, já obrigaria as licitantes a submeter à análise da Comissão de Licitação um documento coerente, razoável e preciso em suas competências matemáticas, contendo no mínimo as informações solicitadas no subitem 7.3, alínea “b”, constante no Edital, de forma a assegurar a Administração Pública que o empreendimento possui condições econômicas de sustentabilidade. Sendo assim, as argumentações de que os equívocos, as inconstâncias e incoerências não comprometem a comprovação de que o empreendimento é viável, contraria frontalmente a natureza inerente ao processo de licitação quanto às exigências comprobatórias, portanto, não podem ser aceitas e acatadas pelos membros técnicos desta Comissão de Licitação.

2. Análise do item 3 do documento da recorrente:

§3º fl 05 “O projeto de viabilidade segue os termos de investimento contidos no Edital. Interessante notar que a suposta modelagem financeira requerida pela DFCT (folha 5 do parecer técnico consolidado) com os eixos “número de unidades habitacionais do hotel”, “taxa de ocupação média do empreendimento” e a “diária média praticada” em nenhum momento da alínea ‘b’ do subitem 7.3 do Edital foi requisitada, ou seja, apesar de termos apresentados estes dados à Comissão de Licitação, tais informações não constam como obrigatórios os requisitos do EVE constantes do Edital.”

2.1. As solicitações do número de unidades habitacionais, taxa de ocupação média do empreendimento e diária média praticada, além de ser fundamental para a análise do Estudo de Viabilidade Econômica encontram-se fundamentada na alínea b.4 do subitem 7.3 “Projeção detalhada, por natureza, das diversas fontes de receita do empreendimento (...)”.

§4º fl 05 “O analista questionou a inexistência da correção das receitas pela inflação. Fato é que, por se tratar de projeção, foi adotada um metodologia de não se aplicar a inflação nem na receita como também nas despesas. Sabemos que existe inflação, mas sabemos também que, ao não aplicarmos uma previsão da inflação tanto na receita como na despesa, mantemos o projeto com o mesmo resultado projetado.”



- 2.2. *O caráter inflacionário contido no Parecer, refere-se às premissas econômicas globais e regionais utilizadas pela recorrente para fundamentar a projeção das receitas, sendo os eventos esportivos que serão sediados no Brasil, contudo, no período em que ocorrerão os jogos não foi indicada pela recorrente nenhuma variação da receita considerada no Estudo, ou seja, se considerarmos a importância do evento e o aumento da demanda por ele gerada, deveria ter sido previsto no estudo uma variação na arrecadação, o que acusamos não ter ocorrido, portanto uma correção da projeção apresentada comprometeria o resultado do estudo em questão.*

§1º e 2º fl 06 “Sobre a linha de financiamento adotada, esta também foi informada à Comissão de Licitação. Fato que os mesmos alegaram que as condições informadas na proposta – **ProCopa Turismo BNDES** – divergem do apresentado no Projeto de Viabilidade.

Clicando e analisando o sítio da internet da linha “BNDES ProCopa Turismo – Hotel Sustentável” facilmente verifica-se que: ([http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bndes/bndes\\_pt/Institucional/Apoio\\_Financeiro/Programas\\_e\\_Fundos/ProCopaTurismo/hotel\\_sustentavel.html](http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bndes/bndes_pt/Institucional/Apoio_Financeiro/Programas_e_Fundos/ProCopaTurismo/hotel_sustentavel.html)).

- 2.3. *Quanto ao prazo de financiamento, este já foi esclarecido no Parecer o que reiteramos, pois na página citada pela recorrente encontra-se a seguinte advertência “Considerando que o empreendimento objeto do financiamento será certificado somente ao término da reforma ou construção, a operação será contratada inicialmente com as condições gerais do programa **BNDES ProCopa Turismo**. O cliente poderá obter as condições de financiamento do subprograma Hotel Sustentável apenas após a apresentação do certificado de eficiência energética ao BNDES”. Desta forma, o programa de financiamento o qual a recorrente alicerçou seu crédito, não poderá ser usufruído inicialmente conforme apresentado em sua proposta, fragilizando a segurança da informação, sendo com este propósito que a DFCT proferiu seu parecer.*

§3º fl 06 “Mesmo tendo a recorrente explicitado sua linha de financiamento a exigência “da linha de financiamento aplicada, bem como a taxa de juros, prazos de carência e amortização, bem como as alíquotas de impostos adotadas” também não são eixos de avaliação previstos como requisito editalício para o EVE.”

- 2.4. *A Administração Pública ao assumir a competência de analisar a viabilidade econômica de quaisquer empreendimentos, necessita do maior número de informações possíveis para melhor entendimento e emissão de parecer, ademais, o item 1 de nossa argüição já depreende que a solicitação de apresentação de um EVE compromete a licitante ao fornecimento de informações detalhadas sobre seu Estudo, além disso a alínea ‘b.5’ do subitem 7.3 estabelece que a licitante informe a: “Projeção detalhada dos intes de custo (...)”*

3. *Análise do item 4 do documento da recorrente:*



§1º e 2º fl 07 “Além das razões estabelecidas nas folhas 712/714 que não foram pormenorizadamente analisadas pela DFCT acrescentamos que praticamente a totalidade das supostas exigências estabelecidas pela DFCT não estão previstas no Edital.”

O Edital não solicita que o valor da proposta seja igual ao informado no fluxo de caixa, a não ser que seja menor que o proposto. Mesmo assim no item 9.3 do Edital o preço total da proposta poderá ser ajustado pela Comissão de Licitação, em conformidade com o subitem precedente para correção de erros”.

3.1. O item 9.3 do Edital evocado pela recorrente não foi devidamente aplicado, o mérito deste item refere-se a soma dos valores para cada item da proposta, que se configurará como preço específico mensal, e não para corrigir equívocos constantes do Estudo de Viabilidade Econômica. Ademais, os argumentos que seguem na tentativa de justificar as inconformidades entre as premissas para composição da receita, o declarado na proposta comercial e o constante no Estudo de Viabilidade Econômica, implicam em creditar incongruência e discordâncias os quais não sustentam a comprovação da viabilidade do empreendimento.

§5º fl 07 “No quesito de tributação, o plano de viabilidade contempla um percentual que os nossos técnicos comprovaram na experiência de mercado que eles possuem. E mais, em momento algum no Edital foi solicitado que fosse anexada ao fluxo de caixa a memória de cálculo de todos os tributos incidentes.

Houve um erro de configuração da planilha que inseriu uma despesa no “ano 1” que não existe. Se retirada não afetará os resultados do empreendimento. Pelo contrário, melhorará os indicadores de VPL, TIR e Payback.”

3.2. A tributação empregada indevidamente e justificada como “erro de configuração” contamina o documento ao invés de como manifestado “melhorará os indicadores”, pois como afirmado pela recorrente, altera o resultado dos indicadores, até porque, não é apenas este quesito que fere a formalização do documento, como já exposto, são diversas e várias as inconformidades, que se corrigidas resultariam em outro Estudo de Viabilidade Econômica, com pouca relação de semelhança ao apresentado.

§1º fl 08 “Sobre a depreciação que se julga equivocada, adotamos o critério contábil. O fato é que os valores de depreciação foram projetados nos 25 anos, devido ao fato que os equipamentos que se depreciam em 10 anos devem ser substituídos nesse tempo, sendo necessário um novo ciclo de depreciação após o décimo ano.”

3.3. Não encontramos nenhuma relevância nas considerações acerca da depreciação reclamada pela recorrente, no entanto, ampliamos as nossas argumentações sobre o referido quesito, apontando mais uma inconformidade a respeito, pois a empresa inseriu, erroneamente, valores de depreciação no período em que o empreendimento encontra-se em obras, portanto, não cabem quaisquer críticas, alegação de subjetivismo, ou pretexto de não vinculação ao instrumento convocatório a Comissão de Licitação.

§3º fl 08 “Com relação ao calendário de investimentos, a divergência apresentada se dá pela divergência dos métodos de regime de competência e de caixa dos investimentos. Fato é que a empresa possui um prazo determinado para executar a obra, mas não existe no Edital uma exigência de se comprovar os prazos contratuais de pagamento dos fornecedores.”

3.4. A alínea b.2 do subitem 7.3 exige “Cronograma de desembolso do investimento”, com a completa e detalhada explicação de todos os itens que compõem o Edital, assim, o questionado pela empresa quanto as informações prestadas sobre o desembolso do investimento, faz referência aos números que se alteram quando saem da proposta comercial e integram-se ao Estudo de Viabilidade Econômica, sem que caibam justificativas em torno de método específico.

§ 4º, 5º e 6º fl 08 “Quanto à TIR, a nobre Comissão não apresentou a TIR encontrada por eles, mas, simplesmente, afirmaram que não encontraram o vetor de realização do cálculo. No Edital não é solicitado que no fluxo de caixa (modelo indicado pela INFRAERO) seja apresentado a memória de cálculo da TIR e de nenhum dos outros indicadores solicitados. Além do mais a fórmula da TIR é única! O mesmo ocorre com o VPL. O Edital não solicita que seja informada a taxa de desconto, mas sim que o VPL seja positivo.

Acerca do Payback o analista fez o mesmo, disse não ter encontrado o vetor, porém não apresentou o Payback encontrado por ele, trazendo total insegurança na avaliação, além de impossibilidade de contestação.”

3.5. Os indicadores TIR, VPL e Payback, requisitados na alínea b.7 do subitem 7.3, ainda não tiveram seus vetores esclarecidos, na ocasião em que a recorrente foi solicitada a identificá-los se resumiu a mencionar a fórmula, que realmente é única, contudo, a linha ou resultado do fluxo de caixa que se extrai os indicadores informados não foi apresentada, pois todos os esforços dedicados por nossas análises na verificação da coerência dos dados não alcançam de nenhuma forma os indicadores constante do Estudo de Viabilidade Econômica da recorrente, não havendo, portanto, estranheza na permanência do anunciado no Parecer quanto ao não atendimento das condições previstas no Edital.

4. Análise do item 5 do documento da recorrente:

§1º e 2º fl 09 “O analista sugere uma diferença entre o faturamento projetado da taxa de ocupação dos leitos e do faturamento total apresentado no fluxo de caixa. Fato é que o próprio Edital prevê que o empreendimento poderá ter outras fontes de faturamento, por exemplo, o fornecimento de refeições entre inúmeros outros serviços. Desta feita, a diferença supostamente alegada (folha 8 do parecer técnico consolidado) é plenamente suprida com as demais fontes de faturamento do empreendimento, não sendo motivo para levar à interpretação de erro no EVE da recorrente.”

4.1. Esclarecemos que o apurado trata-se de incongruência das informações prestadas, uma vez que a taxa de ocupação é de 80%, o empreendimento terá 150 unidades habitacionais e o valor da diária será de R\$ 223,57, com estes números não é possível atingir o montante



*de R\$ 10.503.385,71 especificado no Estudo de Viabilidade Econômica da recorrente como proveniente exclusivamente da “Hospedagem”, haja vista que as demais receitas receberam suas próprias projeções e estão especificadas como provenientes da “Garagem Veículos” e “Atividades Complementares”, não podendo desta forma, alegar “outras fontes de faturamento”, pois não há outro entendimento possível a não ser o aqui exposto.*

*As demais considerações apresentadas no documento da recorrente, apenas fazem referência as considerações já sanadas nos itens acima.*

*Conclusão, quanto aos quesitos técnicos do recurso impetrado não acolhemos provimento.*

*Sendo estas as considerações que nos competiam como membros técnicos do presente processo de licitação pertinentes ao recurso da licitante REOBOTE. (...).”*

Depreende-se do posicionamento exarado pela equipe técnica da Unidade Organizacional requisitante do objeto que os argumentos espojados pela recorrente não possuem respaldo probatório para que seja reformada a decisão que desclassificou sua proposta.

Outra alegativa da recorrente que não merece guarida diz respeito a inconstitucionalidade na fixação de prazo para que as empresas desclassificadas apresentem novas propostas comerciais, uma vez que os valores das concorrentes já foram expostos, frustrando, portanto, o espírito da competição. Ora, basta à leitura do comando previsto no § 3º do Art. 48 da Lei 8.666/93 para evidenciar que o procedimento não é passível de reparo, senão vejamos:

*“§ 3º Quando todos os licitantes forem inabilitados ou todas as propostas forem desclassificadas, a Administração poderá fixar aos licitantes o prazo de oito dias úteis para a apresentação de nova documentação ou de outras propostas escoimadas das causas referidas neste artigo, facultada, no caso de convite, a redução deste prazo para três dias úteis”.*

A lei 8.666/93 traça as regras básicas do procedimento licitatório, estabelecendo alguns princípios jurídicos que o norteiam (art. 3º), dentre os quais se destacam a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a igualdade, a publicidade, a proibidade administrativa, a vinculação ao instrumento convocatório, o julgamento objetivo das propostas, **admitindo a aplicação de outros que lhe são correlatos**, fato que, por certo, não exclui a incidência dos princípios do aproveitamento, sempre que possível, dos atos válidos que compõem o procedimento licitatório, da economicidade, eficiência e da razoabilidade.

Com a venia devida, não há falar em inconstitucionalidade do art. 48, § 3º, da Lei federal nº 8.666/93. Não há ofensa aos princípios da moralidade, impessoalidade e isonomia. Explica-se a razão deste posicionamento. O procedimento licitatório destina-se à escolha



da proposta mais vantajosa para contratar com a Administração Pública e deve respeitar o princípio da isonomia entre os competidores, bem como a paridade de regras, necessária à garantia da intangibilidade do princípio da competitividade. Contudo, os princípios acima mencionados não podem ser interpretados de modo que inviabilizem ou tragam formalismos exagerados ao procedimento licitatório, circunstância que acabaria por malferir a Constituição Federal, mormente o desiderato inserto no art. 37, inc. XXI, e, sobretudo, os princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência. Formalismo é a exacerbação da formalidade e não deve mais ser admitido no novo perfil de atuação da Administração Pública, que, conforme já se anunciou, busca a substituição do modelo burocrático pelo modelo gerencial ou consensual de administração pública, em que se privilegia o resultado. O formalismo, em última análise, pode inquirar o ato ou o procedimento de ilegalidade, em razão do desvio de finalidade e por violação à regra de razoabilidade.

Com efeito, desde que os vícios existentes em todas as propostas desclassificadas sejam razoavelmente sanáveis e que tenha havido ampla publicidade do certame (nos termos da modalidade de licitação escolhida), não há que falar em violação dos princípios da competitividade e isonomia, uma vez que todos aqueles que desejavam contratar com a Administração Pública se habilitaram no procedimento, e todos aqueles foram desclassificados, terão, segundo o art. 48, § 3º, da Lei de Licitações, a possibilidade de escoimar de suas propostas os vícios que as maculam.

Importante notar que o § 3º do art. 48 da Lei de Licitações respeita o princípio da isonomia, na medida em que não impõe discriminação prévia ou posterior a possíveis licitantes e àqueles que se aventuraram a participar do certame e, por conseqüência, não discrimina nenhuma proposta desclassificada, na medida em que faculta **a todos os participantes** a possibilidade de afastar os vícios detectados em suas propostas.

O dispositivo contido no art. 48, § 3º, da Lei federal nº 8.666/93 não é, assim, inconstitucional e, ao contrário, atende ao princípio constitucional da razoabilidade, diante da dicção do art. 37, inc. XXI, da CF/88; atende, também, aos princípios da realidade, economicidade e do aproveitamento dos atos válidos que compõem um procedimento administrativo. Conforme já se adiantou, o art. 48, § 3º, da Lei federal nº 8.666/93 prestigia e impõe efetividade aos princípios da economicidade, do formalismo moderado e eficiência, que apregoam, na medida do possível, a desburocratização da atividade administrativa com medidas que, sem afetar o princípio da estrita legalidade, logre obter resultados positivos, legítimos e válidos ao menor custo possível, atendo-se, assim, ao interesse público aferido no caso concreto.

O fato das concorrentes conhecerem os preços uma das outras não é obstáculo para o ato impugnado, na medida em que a desclassificação de todas as ofertas deu-se por problemas relacionados exclusivamente aos preços propostos, pois na medida em que os estudos de viabilidade econômica forem refeitos sem as causas que redundaram na desclassificação, fatalmente os preços não serão mais os mesmos, de modo que o argumento de que os preços são conhecidos é,



no mínimo, subjetivo. Não há nenhum impedimento para que sejam refeitas as ofertas quando todas as propostas forem desclassificadas por vícios apresentados que afetaram direta ou indiretamente os preços propostos.

Portanto, os argumentos da recorrente não se mostraram suficientes para reverter à desclassificação de sua proposta, na medida em que não possuem respaldo legal e probatório para reformar a decisão nos termos em que foi divulgada.

### **3.2. Análise do recurso interposto pela licitante Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA:**

#### Parecer Técnico:

“(…)

#### *1. Análise do item I e III do documento da recorrente:*

§3º fl 02 “Esta r. Comissão apresentou, como um dos fatores hábeis a consubstanciar a desclassificação da proposta comercial apresentada pela empresa Recorrente, o fato de a **projeção** de ocupação, **a partir do ano 8**, apresentar nível de ocupação elevado em relação à média de ocupação **atual** de Brasília.”

§5º fl 08 “No Estudo de viabilidade econômico-financeiro apresentado pela Recorrente, esta informa que chegou a um prazo de depreciação do empreendimento de 14 (quatorze) anos, prazo este que, segundo a fundamentação adotada por esta D. Comissão, é considerado pequeno em se tratando de um hotel.”

*Embora em nosso Parecer conste a análise da DFCT a qual observa que a licitante após o 8º ano do empreendimento tenha utilizado uma média de ocupação superior a existente para Brasília no último período apurado, e que o prazo de depreciação analisado pela DFCT foi julgado insuficiente, não foram esses os pontos que culminaram na desclassificação da recorrente, pois no próprio Parecer foi acostado o seguinte: “É importante frisar que como a tributação adotada no estudo é a do lucro presumido, a depreciação não tem impacto no fluxo de caixa do empreendimento, não interferindo, desta forma, no resultado do estudo”. Portanto, entendemos não ser necessário o desdobramento destes apontamentos.*

#### *2. Análise do item II do documento da recorrente:*

§1º e 3º fl 06 “A proposta comercial da Recorrente também fora desclassificada, segundo entendimento adotado por esta D. Comissão, por ter apresentado o IRPJ superestimado.

*Concessa máxima vênia, nada mais equivocada a fundamentação constante do parecer técnico. A uma, porque a empresa Licitante jamais confirmou que aplicou a taxa de 10% sobre todo o montante do lucro presumido; a duas, porque de fato não*





*houve tal aplicação, sendo o cálculo do IRPJ feito na forma como determina a lei, como se demonstrará abaixo.”*

*Embora a empresa tenha esclarecido o cálculo aplicado para a obtenção da IRPJ, sendo “O percentual utilizado de presunção do lucro sobre a receita bruta foi de 32% (trinta e dois por cento). Sobre o valor resultante aplicou-se a alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) referente ao IRPJ” este procedimento não é o correto para a presente tributação, o que foi constatado pela DFCT, pois o correto é: “aplicar o percentual de 32% sobre o montante arrecadado, deste extrair 15%, subtrair R\$ 240.000,00 do primeiro e do resultado extrair 10%, e por fim, somar o produto dos percentuais alcançados”, sendo este o valor referente ao IRPJ. Desta forma, a operação resulta em um valor inferior ao apresentado pela licitante, o que alteraria os indicadores financeiros, e portanto, trataria de estudo de viabilidade econômico diferente do apresentado. Ademais, a empresa não apontou a lei que fundamenta o seu cálculo como proferido no §3º da folha 06.*

#### *1. Análise do item IV do documento da recorrente:*

*§1º, 2º e 6º fl 12 “A empresa Recorrente, quando de sua manifestação no processo administrativo, visando atender à solicitação desta Comissão, demonstrou a metodologia utilizada para cálculo do Payback, como também apresentou um novo valor do mesmo, corrigindo aquele anteriormente apresentado.*

*Quando a este ponto, a desclassificação – conforme julgamento procedido pela Comissão baseado em parecer técnico – se deu em virtude de o Payback apresentado pela Recorrente, qual seja, 17,57 anos, estar acima do máximo estipulado no edital, que seria de 14 anos.*

*Pela análise do item supra transcrito (b.7.4), verifica-se que o mesmo afirma que o prazo do retorno do investimento (Payback) deve ser inferior ao prazo da vigência contratual estipulado no Edital. Assim, as licitantes para fins de atenderem à exigência do edital, devem apresentar, para fins de atendimento ao que consta no edital, o prazo do Payback inferior àquele de vigência contratual.”*

*A recorrente não possui méritos na discussão, pois omitiu condição clara e objetiva exigida pelo instrumento convocatório, item 11.1 do Edital “(...) sendo 168 (cento e sessenta e oito) meses o prazo de amortização dos investimentos, contado da data de vigência do contrato” e o item 7.1 do anexo IV – Termo de Referência “O prazo de amortização dos investimentos será no máximo de 168 (cento e sessenta e oito) meses improrrogáveis”, diante do exposto não há motivos para acolher o pleito de rever o Parecer.*

*Sendo estas as considerações que nos competiam como membros técnicos do presente processo de licitação pertinentes ao recurso da licitante WINDSOR.*

*De todo exposto, concluímos quanto aos quesitos técnicos do recurso impetrado pelo seu não acolhimento, conforme explanado acima.*





Depreende-se do posicionamento exarado pela equipe técnica da Unidade Organizacional requisitante do objeto que os argumentos espojados pela recorrente não possuem respaldo probatório para que seja reformada a decisão que desclassificou a proposta nos termos em que foi divulgada.

#### IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Comissão de Licitação, consubstanciada na análise empregada nos itens 3.1 e 3.2 desta instrução, submete o assunto à consideração de V.S.<sup>a</sup> opinando, desde já, pelo **NÃO PROVIMENTO** aos recursos interpostos pelas licitantes **Reobote Serviços e Eventos e Turismo LTDA** e **Windsor Administração de Hotéis e Serviços LTDA**, por carecerem do devido respaldo legal, para reformar a decisão proferida por este Colegiado, e ainda visto que na hipótese de dar-se provimento total ao teor das referidas peças recursais estaria a Administração afrontando aos Princípios da Vinculação ao Instrumento Convocatório, da Isonomia e da Legalidade.

Sugere ainda, a reabertura do prazo previsto no § 3º do art. 99 do Regulamento de Licitações e Contratos da INFRAERO combinado com o § 3º do art. 48 da Lei 8.666/93, o qual suspenso por meio da CF CIRC. nº 207/DALC(LCLI)/2011, de 05 de janeiro de 2011, para que as licitantes apresentem novas propostas escoimadas das causas que ocasionaram a correspondente desclassificação.

Brasília-(DF), 14 de fevereiro de 2011.

ELOIR SAQUETO  
Presidente da Comissão de Licitação  
Ato Adm. nº 1971/DALC(LCLI)/2009

LUCIANO SOTERO DA PAIXÃO  
Membro Técnico/ RCDM

HUELINTON RODRIGO WENCESLAU  
Membro Técnico/ RCDM-1