



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Resposta ao recurso oriundo do documento 2597901 do processo 23071.944368/2023-48

Trata o presente texto do pedido de impugnação impetrado pela **Academia Órbita Holding Ltda.** com relação ao resultado da chamada pública 01/2025 levada a cabo pela Universidade Federal de Juiz de Fora – Campus Governador Valadares. Desde logo, passamos a responder ao pedido de impugnação do resultado levando em conta o edital e os requisitos adotados pela comissão de avaliação e devidamente publicado pela UFJF.

Desde já se afirma que o edital é absoluta e completamente explícito sobre seu objeto:

*item 1.1 – “**Prospecção** (negrito nosso) do mercado imobiliário em Governador Valadares/MG, com vistas à futura aquisição de imóvel(eis) edificado(s) para instalação de Unidades Administrativas e Acadêmicas do Campus Governador Valadares da Universidade Federal de Juiz de Fora ...”;*

*item 1.2 - “As especificações contidas neste Edital contemplam as **exigências mínimas necessárias** (negrito nosso), não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público”;*

*item 1.3 - “O presente Edital de Chamamento Público **não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas** (negrito nosso) , tendo em vista que se trata apenas de uma consulta pública”.*

Como bem se pode observar, os itens se completam: prospecção significa, sem sombra de qualquer dúvida no texto da língua pátria, busca, procura, identificação, descoberta. Da mesma forma, a simples busca, procura, identificação ou descoberta, é completamente diversa, pelo menos no âmbito do setor público e das suas legislações pertinentes, de processo de aquisição do que quer se seja. Assim, ainda que realizar busca, procura, identificação ou descoberta seja um elemento que esclarece e abre possibilidades, o simples resultado não pode ser confundido jamais com o processo de aquisição em si. E, como elemento complementar, o edital é explícito: “não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas (...)”, isto também porque, para qualquer compra, se exige processo específico. E, não menos importante, ele se refere “às exigências mínimas necessárias *não limitando as possibilidades a serem ofertadas*”.

O chamamento público foi realizado, sim, com base nas exigências estabelecidas no anexo 1 do edital. A que se referem estes critérios? **Simplesmente às condições para apresentação das propostas, não ainda a análise detalhada sobre as suas condições, sendo antes orientador para**



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

a manifestação de interesse dos seus proprietários dos imóveis para a venda. A chamada foi o momento do interessado na venda, não a manifestação da UFJF sobre qualquer compra. Pela devida honestidade intelectual, o citado anexo 1 não é composto apenas pela item 2, que trata da obrigatoriedade, mas também pelo item 1 (certidões, preço pedido, etc.) e pelo item 3 (associado às condições do imóvel). Ainda que o item 2 tenha sido obrigatório, a adesão ao edital implica no conhecimento sobre todos os itens do mesmo. **O resultado do edital da chamada nada mais é senão uma lista de imóveis enquadráveis para eventual (e não obrigatório) aproveitamento pela UFJF.**

Um elemento importante: até a realização da chamada pública 01/2025, **não era possível conhecer quem no município ofereceria imóveis**. Havia inclusive a possibilidade de que não houvesse nenhuma manifestação de interesse. O critério para a apresentação das propostas foi realizado sob um “véu de ignorância” com relação ao mercado local e os critérios apresentados são neutros em relação à lista de resultado. Cabe ressaltar, como elemento adicional, que as **necessidades da UFJF em Governador Valadares tem dois vetores essenciais: atendimento para a área acadêmica (para salas de aula, eventuais laboratórios, núcleos de prática, etc.) e para a área administrativa (direção do campus, áreas técnicas de atendimento aos alunos de todos os cursos, engenharia e arquitetura, etc).** O resultado esperado da chamada pública seria a identificação de áreas edificadas para estes dois vetores, podendo um imóvel estar mais adequado a um ou outro uso.

Obtidos os resultados, foi a vez os imóveis identificados passarem por análise detida a partir de uma comissão específica. Esta comissão foi composta pela Portaria 535/2025 do Gabinete da Reitora, onde ficou estabelecido: *Art. 1º: Constituir Comissão para avaliação do resultado da Chamada Pública de procura de imóveis edificados para utilização do Campus Avançado da Universidade Federal de Juiz de Fora em Governador Valadares (UFJF/GV) - "EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025/UFJF-GV".*

O que faz qualquer Comissão para produzir um relatório analítico? Usa de metodologia própria ou consagrada para suas discussões. **Os critérios para a análise dos imóveis são internos aos interesses da Universidade e não são definidos por qualquer agente externo.** É a Universidade, no exercício de sua autonomia e do seu interesse, que os estabelece. Ademais, a simples observação do relatório completo fala em dez variáveis escolhidas, com critérios absolutamente técnicos. São eles:

1. Compatibilidade ao Programa de Necessidades de Governador Valadares - PNGV (peso 8);



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

2. Acessibilidade (PcD). (peso 6);
3. Reforma e nível de intervenção necessários (peso 6);
4. Padrão construtivo do imóvel (peso 2);
5. Facilidade de Manutenção (peso 6);
6. Capacidade de expansão (peso 4);
7. Impacto de redução de aluguel (peso 8);
8. Expectativa de ocupação do imóvel (peso 10);
9. Público interno atendido diretamente (peso 8);
10. Custo do m² edificado (peso 4).

Qual dos critérios acima deixa ao largo um parâmetro técnico? **O argumento sobre a atribuição de pesos é critério onde se reflete a relevância do item para a instituição, não para quem oferta o imóvel.** Qual o estranhamento em atribuir peso mais alto ao programa de necessidades, ao tempo de ocupação, ao impacto no público atendido e na redução do valor de aluguel? A UFJF paga próximo de R\$ 8 milhões de aluguel/ano; não seria relevante reduzir este valor com uma ou mais aquisições e aplicar o recurso atual em outras frentes? Atender mais pessoas não é uma questão mais importante que atender menos alunos, professores e técnicos? Da mesma forma, considerando o peso intermediário 4 a 6, não é mais relevante necessitar de menos reformas e de facilidade para manutenção e não o contrário? Verifique-se a justeza dos critérios quando o custo do m² e padrão construtivo tem peso menor, isto porque ele é impactado pelos padrões apresentados pelas edificações e elas, originalmente, não tem a obrigação de serem preliminarmente imóveis já da área de educação

No campo desta constatação, lê-se na peça recursal: *“Os requisitos utilizados como parâmetros para análise dos imóveis objeto de proposta, só foram apresentados nesta ocasião, com a indicação de pesos distintos para cada objeto de análise, sem, contudo, trazer os motivos técnicos que justificam o “porquê do item compatibilidade ao PNGV ter peso 8”, sendo que o mesmo – PNGV – sequer foi tratado no edital de origem, o que, data máxima vênia, contraria expressamente a legislação vigente”*. Primeiro, a qual legislação se faz referência? Houve total liberdade para a apresentação de propostas. Uma vez conhecidas as propostas são adotados critérios técnicos internos para a avaliação das mesmas. E, não, definir plano de necessidades é uma decorrência de análise e não impacta em nada a oferta de imóveis por quem quer que seja.

A própria peça reconhece: *“Analisando as variáveis posteriormente introduzidas para fins de qualificação dos imóveis, é possível constatar que, de fato, os quesitos tornaram-se mais objetivos e*



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

adequados à temática do certame — excetuando-se, contudo, os itens 1, 7 e 9... ”. Em primeiro lugar, as variáveis introduzidas foram para análise e não para a prospecção. Em segundo lugar, curiosamente o recorrente cita os itens 1,7,e 9 – programa de necessidades, impacto na redução de aluguel e público interno atendido. E insinua que houve vantagem indevida para um dos concorrentes na chamada pública. Em primeiro lugar: como desconsiderar um plano de necessidades? Em segundo lugar, como explicado acima, não há relevância em reduzir valores elevadíssimos pagos em aluguel? Se o reclamante não o considera, para a UFJF este ponto é, sim, um critério de gestão e do bom uso dos recursos públicos. Por último, mas não menos importante, qualquer critério custo/benefício não pode deixar de considerar o volume de público interno a ser atendido. Por que, a não ser que o reclamante explicitamente indique má-fé dos avaliadores, existem condições “particulares e casuísticas de um único imóvel”? A comissão poderia ignorar variáveis como plano de necessidades, aluguel reduzido e volume de pessoas atendidas? Existe sim um imóvel já alugado pela UFJF, mas afirmar que isto não representa *“qualquer inovação ou ganho efetivo para a instituição, Ou seja, as mesmas turmas acadêmicas que atualmente não dispõem de instalações adequadas para o pleno desenvolvimento de suas atividades continuariam na mesma condição precária”*, é evidentemente inaplicável como argumento. Considerar que um imóvel estar alugado e em uso é um problema configura a combinação entre ausência da noção de economicidade e um evidente desconhecimento sobre a organização da instituição no que tange à sua distribuição de turmas e laboratórios. Neste caso, há uma afirmação ainda mais desprovida de falta de compreensão sobre aspectos econômicos e administrativos: *“(...) em interpretação lógica e coerente dos parâmetros estabelecidos, a pontuação correta deveria ser negativa (-2), pois a manutenção da situação atual não implica avanço algum para a Administração, representando apenas a perpetuação do mesmo quadro de insuficiência já enfrentado”*. Qual a lógica em considerar redução de aluguel, atendimento de mais pessoas e plano de necessidades como pontuação negativa? Em qual estudo de ocupação poderia estar manifesta esta observação?

Ou o recorrente dispõe de dados e expertise quanto à forma como a UFJF pretende planejar sua ocupação (o que é informação de gestão e em elaboração), ou ignora que há outras áreas da UFJF/Campus Avançado hoje em reforma ou conclusão de obras (nos bairros Santa Rita e Vila Bretas), um RU projetado e espaço para ampliação predial na área de Vila Bretas. A mudança em uma área afeta as demais, isto é o básico. Se um imóvel se apresentou para a oferta na chamada pública, se ninguém sabia previamente quais proprietários se apresentariam, se foram adotados critérios técnicos para avaliação (e o reclamante admite que sete dos dez critérios seriam, ao seu juízo mais objetivos e adequados), onde reside qualquer interesse em prejudicar ou favorecer quem quer que seja?



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Em resumo, nunca houve nenhuma quebra de isonomia, mas manifestação técnica sobre o interesse da instituição. A comissão simplesmente adotou critérios técnicos que podem receber críticas técnicas e metodológicas, mas não pode haver presunção de má-fé. Lamenta ainda que o recorrente escreva: “*Analisando as variáveis posteriormente introduzidas para fins de qualificação dos imóveis, é possível constatar que, de fato, os quesitos tornaram-se mais objetivos e adequados à temática do certame — **excetuando-se**, contudo, os itens 1, 7 e 9...*”. São dois pesos, pois a maioria dos itens são reconhecidamente objetivos, mas alguns, que escapam ao interesse do recurso, são apresentados como “quebra de isonomia” e “vantagem competitiva artificial e exclusiva”.

Na peça recursal estão contidas fotos e um link para reportagem de jornal de TV local. Mas, não especifica se tal fato é recorrente e sistemático ou se houve algo excepcional. A reportagem menciona bairro São Pedro e rua Pastoril (local onde está a jornalista) que o próprio mapa aponta a mais de três quarteirões de diferença do local do imóvel ofertado; a própria rua Moacir Paleta é bastante extensa e nem é possível afirmar que . Dados sobre enchentes não podem, por sua vez, serem restritos, sendo necessário conhecer sua recorrência, se em um padrão ou por fatos isolados.

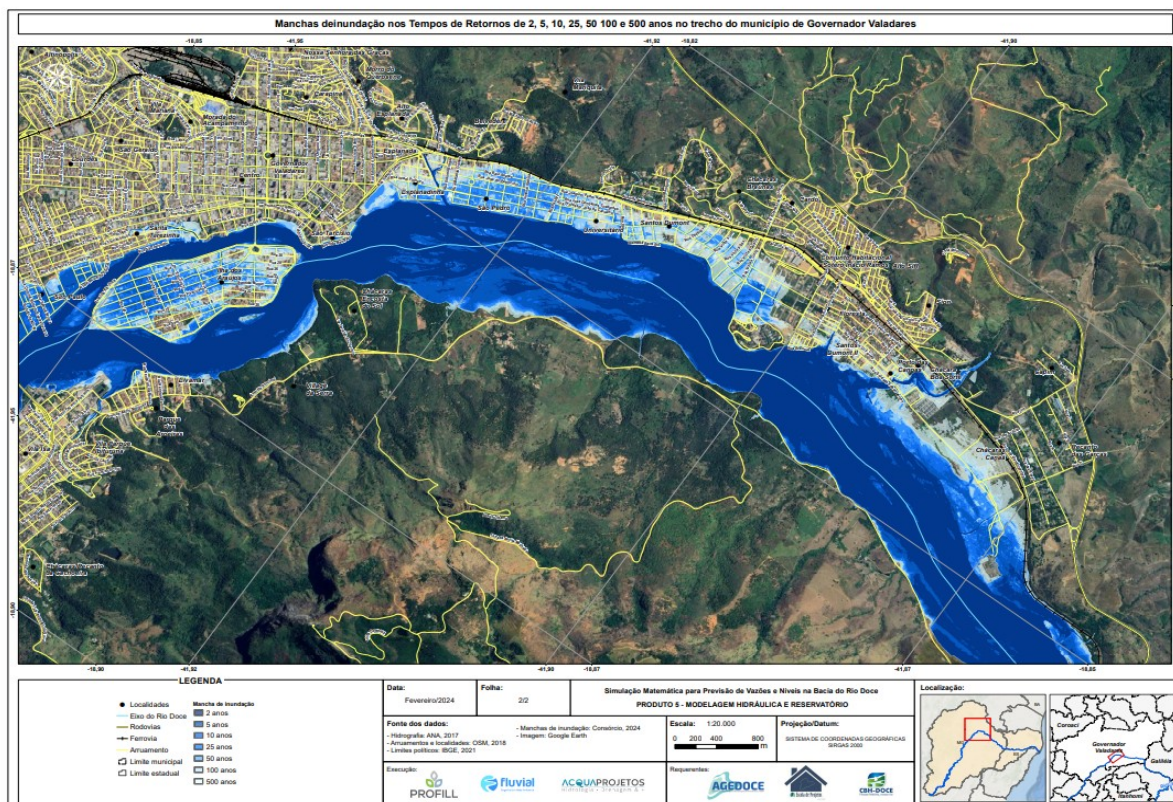
Estudos sobre manchas de inundação, elaborados por instituições especializadas e analisados por esta comissão, entre elas o SACE (Sistema de Alerta de Eventos Críticos) - a plataforma desenvolvida pelo Serviço Geológico do Brasil (SGB) para disponibilizar todas as informações geradas no contexto dos Sistemas de Alerta Hidrológico (SAHs), indicam que a edificação em questão apresenta probabilidade mínima de ser afetada por alagamentos, conforme os seguintes fundamentos:

A série histórica de manchas de inundação demonstra que o nível altimétrico da Rua Moacir Paleta, nº 1167 — endereço da edificação em análise — jamais foi atingido por enchentes. Esse conjunto de registros inclui inclusive **a maior cheia do Rio Doce, ocorrida em 1979, resultante de um evento excepcionalíssimo, caracterizado por 35 dias consecutivos de chuvas intensas. Mesmo nesse cenário extremo, não houve alagamento no referido ponto da via.**



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Figura 1 - Manchas de inundação nos Tempos de Retornos de 2, 5, 10, 25, 50 100 e 500 anos no trecho do município de Governador Valadares:



Fonte: Simulação Matemática para Previsão de Vazões e Níveis na Bacia do Rio Doce PRODUTO 5 - MODELAGEM HIDRÁULICA E RESERVATÓRIO, 2024.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Figura 2 - Manchas da localização da edificação, marcada com um X:



Fonte: Simulação Matemática para Previsão de Vazões e Níveis na Bacia do Rio Doce PRODUTO 5 - MODELAGEM HIDRÁULICA E RESERVATÓRIO, 2024.

Em 2022, quando ocorreu a terceira maior cheia da história de Governador Valdares, o prédio já se encontrava em funcionamento pela UFJF e não sofreu qualquer inundação. Tal fato pode ser comprovado por registros fotográficos, nos quais se observa que a edificação, construída no mesmo nível altimétrico da Rua Moacir Paleta, permaneceu íntegra e livre de alagamentos, refutando, portanto, a alegação apresentada pelo reclamante.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

Figura 3 - Enchente Governador Valadares MG 11/01/2022 - São Pedro, Esplanadinha, Coelho Diniz – Inundação:



Fonte: https://youtu.be/1oQ-t8_MoGU?si=mMYq4JIqDvxnpf2l .

De forma geral, os eventos de inundação ocorrem em algumas regiões da cidade, mas não especificam, em nenhum momento, o endereço ocupado pelo prédio. O fato da proximidade da área não significa alagamento: refere-se à região, não à localização precisa. Se este argumento prosperar, seria melhor que a cidade tivesse boa parte de sua área transferida para outros locais por inviabilidade construtiva e de circulação de pessoas.

Finalmente, sobre a suposta subvalorização da academia Órbita. A comissão, observando o plano de necessidades, considerou a Academia Órbita como possível aproveitamento no vetor de área acadêmica e não administrativa, naquele sentido já apontado acima. Porque a nota atribuída foi zero? Porque, **mesmo que seja possível aproveitar a estrutura, ela não contempla nenhum dos espaços para sala e laboratórios, necessitando de (1) projeto de engenharia e arquitetura para adaptação, (2) eventuais obras/reformas e (3) recursos orçamentário-financeiros para todas as adaptações.** Isto vale para qualquer curso que fosse ocupar o lugar.

Da mesma forma, o tema da acessibilidade. A Academia é composta por escadas, não oferecendo rampas de acesso ou elevadores. Poderia existir um elevador – frise-se, um elevador, para o acesso a todo o prédio (e talvez seja insuficiente), desde que também seja adquirida a parte atualmente em construção ao lado do prédio atual. Não há garantia de acessibilidade e, sem ela, é sabida a restrição do governo federal com relação à ausência de práticas inclusivas.

Sobre as intervenções. Do ponto de vista construtivo, sim, as adaptações podem ser vistas como leves (e não pontuais) porque não implicam demolição, construção de outros andares, grandes áreas de



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

alvenaria. Mas, seguramente demandam projeto detalhado para a instalação de divisórias, elétrica, redes de internet, adaptações de pontos de água e esgoto ou redimensionamento de ar-condicionado, sem contar a aquisição de um volume apreciável de materiais, o que representa a disponibilidade de recursos orçamentário-financeiros.

Sobre o potencial de expansão. Se houver a compra da área atual da Academia, ela somente atenderia com a aquisição da segunda área, agora em construção. Uma vez consideradas as duas áreas, não há que se falar em potencial de expansão. A análise da comissão considerou a ocupação por Medicina, por Educação Física ou pelas duas áreas. É evidente que a vantajosidade dentre estas três alternativas está em adquirir a estrutura completa – a atual e aquela que, afirma-se, estará pronta em novembro de 2025. Sendo esta a opção, não há potencial de expansão. Neste aspecto, a tabela resumo, na página 29 do relatório da comissão, mostra que, entre as classificadas, somente o Colégio Vitorino recebe nota para expansão, sendo a Unidade São Pedro e a Órbita idênticas na nota -2.

Sobre a troca de e-mails entre a UFJF e a Órbita. **Nos informa a Órbita**, diante das questões sobre interesse de venda, a venda das duas unidades (a atual e aquela em processo final de construção), a entrega e as adaptações necessárias: 1) o interesse na venda das duas áreas; 2) o preço pedido pela segunda área; 3) a previsão de entrega e 4) as adaptações que poderiam ser feitas. Aqui, o proprietário faz duas observações: a primeira é, *ipsis literis*, “*Sim, podem ser realizadas quaisquer adaptações necessárias, conforme demanda da UFJF, nesse caso garantimos a entrega do imóvel até 31/11/2025*”. Em complemento, sobre a adaptação em todo o conjunto, “*Sim, dessa forma devemos levar em conta a dimensão e complexidade envolvida, para daí alterarmos o valor ofertado se for o caso*”.

Aqui é preciso considerar as implicações. A primeira e óbvia é que, para que seja desencadeado processo de compra, são precisas algumas pré-condições: 1) o custo final para a aquisição; 2) a disponibilidade dos recursos financeiros para a compra (os quais ainda não surgiram), e que qualquer pessoa, medianamente informada sobre orçamento público, sabe que não estão perfeitamente garantidos em definitivo até sua disponibilização e 3) o devido processo legal para a aquisição. Para a definição do valor do imóvel, a estimativa do proprietário é submetido ao crivo de engenheiro avaliador e, no nosso caso, encaminhamos o estudo para *referendum* do Secretaria de Patrimônio da União. Nos parece ousado observar que o proprietário afirme que podem ser feitas adaptações sem conhecer mais detalhadamente um projeto para as necessidades, o qual não foi feito pela área de Engenharia e Arquitetura da UFJF. Se a “dimensão e complexidade” envolverem modificações hidráulicas e sanitárias, na parte elétrica, na acessibilidade e na área de dados, isto ainda seria feito pelo proprietário? E, claro, haveria equipamentos a considerar nas adaptações. Se a UFJF adquirir o prédio sem as



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**

adaptações, o que seria possível, necessitaria de recursos de capital e custeio para colocá-lo em uso; se o proprietário o fizer, desconhecemos os custos envolvidos no preço final.

A comparação entre a Academia Órbita e o Colégio Vitorino é completamente improcedente, uma vez a Comissão jamais haver considerado o Colégio, dadas as características do imóvel, como passível de ocupação pela área acadêmica. Esta edificação, uma vez considerada a análise da comissão, seria um imóvel para a sede administrativa do campus avançado. Sob nenhuma ótica este imóvel é “concorrente” da Academia Órbita; a pontuação do Vitorino somente pode ser realizada, na análise da comissão, quando comparada a outros imóveis que pudessem ser utilizados como sede administrativa, não como para ocupação acadêmica.

Em conclusão, com todos os argumentos expostos acima, somos pela improcedência integral do recurso. O imóvel São Pedro não pode ser desclassificado por vantagem competitiva ilegítima ou pelos demais argumentos sobejamente rebatidos no texto desta resposta. A Academia Órbita, pelos motivos também expostos, permanece com as notas estabelecidas, também conforme os últimos parágrafos acima. Como consequência o resultado não será reclassificado. Em termos objetivos, a única forma da Academia Órbita estar em prioridade, mesmo de recebesse outra pontuação, seria a exclusão de seu concorrente, o que, pelos argumentos aqui contidos, seria improcedente.

Como elemento final, cabe observar que coube à Comissão analisar os resultados da chamada pública e produzir relatório próprio. Ela nada decide sobre qualquer aquisição. Ao final cabe informar ainda que, até o presente momento, nenhum ato administrativo de cunho licitatório foi tomado por quem de direito para realizar a aquisição de qualquer prédio

É a resposta ao recurso, conforme despacho assinado pelos membros da comissão no documento 2647334 do processo 23071.944368/2023-48.

Em 29/09/2025.

Comissão para avaliação da chamada pública 01/2025 – campus UFJF/GV

(Portaria 535/2025 – Gabinete da Reitora):

Eduardo A. Salomão Condé (Siape 1150758) - Presidente
Ângelo Márcio Leite Denadai (Siape 1565009)
Fábio Martins Brum (Siape 2546749)
Guilherme Rodrigues de Sena Mendes (Siape 1679911)
José Gustavo Francis Abdalla (Siape 990189)

Lucas Ferreira do Amaral (Siape 1569578)
Diener Maick Piske (Siape 2900884)
Moises Henrique Souza Valbuza (Siape 3045764)
Bruno Fonseca Boaventura (Siape 2156451)