



Ministério da Educação
Universidade Federal do Recôncavo da Bahia - UFRB
Pró-Reitoria de Administração

NOTA TÉCNICA Nº 01/2022 PROAD

Processo Nº: 23007.00021943/2022-77

Assunto: Solicitação de locação de imóvel com piscina para atender as demandas dos componentes atividades aquáticas do Curso de Licenciatura em Educação Física do Centro de Formação de Professores - CFP/UFRB em Amargosa-Ba.

I. DO OBJETO

Trata-se o presente processo de pretensa locação de imóvel com piscina para atender as demandas dos componentes atividades aquáticas do Curso de Licenciatura em Educação Física do Centro de Formação de Professores – CFP da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia, no município de Amargosa-Ba., conforme Requisição Nº 1118, constante às fls. 03/04.

II. DA INSTRUÇÃO PRÉVIA DO PROCESSO

Ao analisar os procedimentos realizados até então nestes autos esta Pró-Reitoria de Administração debruçou-se sobre os documentos e justificativas apresentadas no bojo do processo, bem como realizou análise dos procedimentos que subsidiaram e culminaram na formalização da demanda, as quais se afiguram presumivelmente legítimos quanto à fidedignidade dos atos e fatos elencados.

Quanto a tais aspectos observa-se que vieram os autos instruídos com os seguintes documentos:

1. Requisição de Compras Nº 1118, constando a demanda, justificativa para a contratação e informação de dotação orçamentária;
2. Proposta de aluguel;
3. Formulário de solicitação de imóvel;
4. Solicitação de inclusão extemporânea de item no PGC 2022 e respectiva autorização para tal fim;
5. Documento de Formalização da Demanda 647/2022;
6. Ata de reunião para análise de propostas de chamamento público;
7. Documento de identificação do proprietário do imóvel ofertado;
8. Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel ofertado;
9. Certidões de Regularidade Fiscal do proprietário do imóvel ofertado;
10. Pesquisa de Preços de Materiais para Licitação;
11. Portaria de Delegação;
12. Despacho Nº 548/2022 – NUGEPROC solicitando autorização para prosseguimento da contratação por meio de Dispensa de Licitação.

Neste cenário, após apreciação preliminar dos autos, a Pró-Reitoria de Administração encaminhou o presente processo à Coordenadoria de Material e Patrimônio - CMP desta Universidade para fins de realização de consulta à Secretaria do Patrimônio da União - SPU quanto à disponibilidade de imóvel com piscina na cidade de Amargosa-Ba, com as características mínimas que atendessem à demanda apresentada. Entretanto, não foram localizados registros de imóveis que satisfizessem a necessidade do Centro de Ensino, conforme demonstram documentos acostados às fls. 33/37.

III. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Vieram os autos a esta Pró-Reitoria de Administração para autorização de prosseguimento da contratação por meio de Dispensa de Licitação.

Nesse sentido, quanto à legalidade da contratação almejada destaca-se que as contratações que versem sobre locação de imóveis podem ser formalizadas por meio de contratação direta via inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que assim determina:

Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Ainda sobre a temática, a Advocacia Geral da União (AGU) já havia assentado o entendimento de que é viável a inexigibilidade de licitação para contratações desse viés. É o que se absorve do Parecer nº 92/2019/DECOR/CGU/AGU e Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU, cujos posicionamentos foram posteriormente consolidados pela Orientação Normativa nº 68, de 29 de maio de 2020:

Orientação Normativa Nº 68, de 29 de maio de 2020

(...)

I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL; II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO; III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, CAPUT, DA LEI N.º 8.666/93; E IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO. Referência: Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU; Parecer nº 92/2019/DECOR/CGU/AGU; Art. 24, inciso X, e art. 26, da Lei nº 8.666, de 1993.

Como podemos notar, quando necessária a contratação direta para locação de imóveis, no contexto da Lei nº 14.133/2021, esta se realiza por meio de inexigibilidade de licitação, não havendo mais a previsão de dispensa de licitação para este fim, como constava na Lei N.º 8.666/93.

Porém, configurada a hipótese de inexigibilidade, a escolha deve ser justificada como a mais eficiente ao atendimento do interesse público, e com preço dentro dos parâmetros praticados no mercado.

Em tempo, cumpre destacar outro normativo que se amolda ao caso sob análise. No caso *in tela*, por se tratar de contratação com valor inferior ao limite estabelecido no art. 75, incisos I e II Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aplica-se a Orientação Normativa AGU nº 69/2021 que prevê:

Orientação Normativa AGU Nº 69, de 13 de setembro de 2021

NÃO É OBRIGATÓRIA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES DIRETAS DE PEQUENO VALOR COM FUNDAMENTO NO ART. 75, I OU II, E § 3º DA LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, SALVO SE HOUVER CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO E ESTE NÃO FOR PADRONIZADO PELO ÓRGÃO DE ASSESSORAMENTO JURÍDICO, OU NAS HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR TENHA SUSCITADO DÚVIDA A RESPEITO DA LEGALIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO. APLICA-SE O MESMO ENTENDIMENTO ÀS CONTRATAÇÕES DIRETAS FUNDADAS NO ART. 74, DA LEI Nº 14.133, DE 2021, DESDE QUE SEUS VALORES NÃO ULTRAPASSEM OS LIMITES PREVISTOS NOS INCISOS I E II DO ART. 75, DA LEI Nº 14.133, DE 2021. Referência: art. 5º, art. 53, §§ 3º, 4º e 5º, art. 72, inciso III, e art. 95, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; Parecer nº 00009/2021/CNLCA/CGU/AGU; Despacho nº 475/2021/DECOR/CGU/AGU, Despacho nº 598/2021/GAB/CGU/AGU.

Desta forma, quanto ao presente processo entende-se que devidamente instruído e preenchidos os requisitos legais para a contratação, não há necessidade de envio destes autos à Procuradoria Federal, haja vista não haver dúvida a respeito da legalidade e por utilizar-se contrato padronizado.

IV. DAS JUSTIFICATIVAS PARA A CONTRATAÇÃO E NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUÇÃO DOS AUTOS

Ainda, a partir da análise prévia destes autos, considerando o objeto do presente processo, associando às legislações aplicáveis ao caso concreto, identificou-se a necessidade de instrução complementar dos autos de forma deixá-lo em conformidade para o prosseguimento da contratação.

Nesse interim, esta Pró-Reitoria de Administração procedeu juntada de documentação complementar relativa a procedimentos realizados pelo Centro de Formação de Professores - CFP, na fase de planejamento da contratação, mas que acabaram não sendo colacionados aos autos, quais sejam:

1. Comprovação de chamamento público realizado pelo Centro de Formação de Professores – CFP;
2. Ordem de Serviço Nº 098, de 25 de agosto de 2022;
3. Pesquisas de mercado obtidas do Painel de Preços;
4. Comunicações internas estabelecidas entre o Centro de Formação de Professores – CFP e a Coordenadoria de Infraestrutura e Meio Ambiente – CIMAM sobre as condições de funcionamento da piscina do Complexo Esportivo do referido centro de ensino.

A juntada desses documentos visa fornecer aos autos um maior nível de transparência e controle do processo de seleção do imóvel, mormente quando dela emerge o caráter excepcional inerente à contratação direta, que requer maior segurança jurídica sobre os atos decisórios relativos à mesma.

Sendo assim, o chamamento público divulgado no site do Centro de Formação de Professores em 02 de agosto de 2022, para além de prospecção do mercado imobiliário, serviu para dar publicidade à demanda.

No mesmo sentido, a ata de reunião para análise de propostas de chamamento público (fls.) atestou o recebimento de uma única proposta pela UFRB para locação do imóvel do Município de Amargosa – BA, confirmando a inviabilidade de competição e invocando a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no artigo 74 da Lei nº 14.133, de 2021 e nos termos da Orientação Normativa Nº 68, de 29 de maio de 2020.

Adentrando na questão atinente à justificativa da contratação, o Centro de Ensino justifica a necessidade da mesma nos seguintes termos:

Atender as demandas do componente obrigatório GCFP 607 - Atividades Aquáticas, no semestre 2022.1, que terá 40 estudantes. Em virtude da indisponibilidade técnica para uso da piscina do complexo esportivo do CFP, é necessário disponibilidade de espaço adequado para realização das atividades práticas deste componente, que hoje apresenta uma grande demanda estudantil por conta da suspensão das atividades presenciais no período crítico da pandemia, com inclusive estudantes que dependem deste componente para conclusão do curso.

Percebe-se da leitura da justificativa que a locação do imóvel visa atendimento de finalidades precípuas da Administração, restando clara a correlação entre as atividades a serem desenvolvidas no imóvel locado e a missão do Centro de Ensino e da UFRB. Soma-se a isto o fato de que a escolha do imóvel (único a responder à Chamada Pública) atende à demanda de localização próxima ao Centro de Ensino, facilitando o acesso dos discentes do Curso de Licenciatura em Educação Física e que dependem da estrutura do imóvel pretendido.

Ademais, constam nos autos comunicações firmadas entre o Centro de Formação de Professores – CFP e a Coordenadoria de Infraestrutura e Meio Ambiente – CIMAM através das quais resta noticiada a impossibilidade de utilização da piscina do Complexo Esportivo do referido Centro de Ensino.

Dessa forma, considerando a inexistência de imóvel público disponível na região que atenda a demanda, a impossibilidade de utilização da piscina do Complexo Esportivo do CFP, o valor de mercado comprovado pelas pesquisas do painel de preços colacionados aos autos, outra alternativa não há que não seja a locação de imóvel.

Quanto ao imóvel pretendido, cumpre destacar que a comissão instaurada para análise das propostas apresentadas no bojo do Chamamento Público manifestou-se da seguinte forma:

Na análise, conforme competência dos servidores se limitou a verificar se a piscina e as demais estruturas do imóvel presentes na proposta estavam em conformidade com o chamamento público da UFRB. Após análise das informações, os referidos servidores declaram que a proposta apresentada pelo senhor Diego Luan Resende Oliveira dos Santos oferece uma infraestrutura que atende os requisitos mínimos em conformidade com o descrito no chamamento e com características que atendem a demanda apresentada para o uso do Centro de Formação de Professores.

V. CONCLUSÃO

Dessa forma, considerando a complementação de instrução dos autos e a confirmação do interesse público da contratação, haja vista a necessidade de manutenção dos serviços ofertados pelo Centro de Formação de Professores, de suma importância para a Instituição, esta Pró-Reitoria de Administração manifesta-se pelo prosseguimento desta contratação, por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como na Orientação Normativa Nº 68, de 29 de maio de 2020 e Orientação Normativa AGU Nº 69, de 13 de setembro de 2021, e demais fundamentos supracitados.

Em 22 de setembro de 2022.

Emerson Franco Santa Bárbara
Pró- Reitor de Administração