

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RECÔNCAVO DA BAHIA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

NOTA TÉCNICA Nº 01/2024 – PROAD

Processo: 23007.00031504/2023-44

Assunto: Consolidação das informações quanto à instrução processual e atendimento das recomendações apontadas no PARECER n. 00042/2024/GAB PFUFRB/PFUFRB/PGF/AGU exarado pela Procuradoria Federal Junto à Universidade Federal do Recôncavo da Bahia - UFRB

-
1. Trata-se de processo cujo objeto é a aquisição de imóvel para atender demanda do Centro de Artes, Humanidades e Letras - CAHL da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia – UFRB, no município de São Felix - BA, com a finalidade de construção de salas de aula, salas administrativas e salas de atividades de pesquisa, para garantir o funcionamento com qualidade, de atividades inerentes a cursos de pós-graduação do referido centro;
 2. Em suma, o processo se iniciou com a solicitação realizada pelo Centro de Artes, Humanidades e Letras – CAHL, em 15/12/2023 (fl.2), com a descrição do imóvel, bem como a necessidade da localização apontada, requisitos mínimos e indicação do não tombado pelo Patrimônio Histórico;
 3. Após o que, foi expedida a PORTARIA Nº 1185, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2023 (fls.6-7) para constituir comissão composta por servidores para, em 15 (quinze) dias, adotar os procedimentos necessários à composição do processo de aquisição de um imóvel no Município de São Félix-BA, e posterior PORTARIA Nº 1335, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2023 (fl.9) com a prorrogação do prazo inicial;
 4. Quanto à formalização da demanda, consta no processo o Documento de Formalização da Demanda no DFD atualizado para o exercício de 2024 (fl.16), cuja aprovação 158092-10/2024 consta à fl.18;
 5. Em reposta à consulta quanto à disponibilidade orçamentária, o Núcleo de Gestão Orçamentaria – NUGOR informou a disponibilidade para atendimento da despesa, no DESPACHO Nº 601/2023 - NUGOR (fl-13) e respetiva atualização, no DESPACHO Nº 29/2024 - PROPLAN, cujo valor indicado para a Natureza de Despesa: 449051, foi de R\$ 380.000,00 (trezentos

e oitenta mil reais) (fl.15);

6. Foi realizada a consultas à Superintendência de Patrimônio da União – SPU para verificação de disponibilidade de imóvel local para atendimento da necessidade, mediante Ofício PROAD Nº 03/2023 e Ofício nº 72/2024 – GR (fls.31-39), obtendo retorno quanto à indisponibilidade por meio de Declaração - Consulta Prévia nº BA-0112/2023, com validade até 19/12/2024 (fl.80);

7. Ademais, quanto à informação de construções de imóveis no entorno do Conjunto Urbanístico e Paisagístico de São Félix, foi realizada a consulta pelo Gabinete da Reitoria da UFRB à Superintendência do IPHAN na Bahia, Ofício nº 504/2023 – GR e respectiva resposta no Ofício nº 129/2023/DIVAP IPHAN-BA-IPHAN, recebida no Gabinete da Reitoria no dia 05/12/2023 (fl.23 e 28);

8. Foi apresentado pelo Eng. Civil Disney Onofre de Assis— SIAPE: 2033710, o Laudo de Avaliação do Imóvel, mediante LAUDO - NORMA nº 14.653-2, cuja vistoria ocorreu no dia 06/11/2023 e expedido o respectivo laudo no dia 16/11/2023, pelo qual se concluiu que *“O valor médio para comercialização do referido é R\$ 326.383,32, podendo este valor variar estatisticamente (20%) entre R\$ 391.659,99 e R\$ 261.106,66.”* (fl.42-52);

9. Elaborou-se o Estudo Técnico Preliminar – ETP 160/2023 e seus anexos às fls.54-79, cuja equipe de planejamento declarou a viabilidade da contratação, seguido de seus anexos, quais sejam, Anexo I - Laudo de Avaliação UFRB atualizado e Anexo II - Mapa de Risco - Aquisição de Imóvel em São Félix- Ba, às fls.63-71, devidamente aprovado pela autoridade competente, à fl. 126;

10. Após as pesquisas e análise dos documentos levantados, esta Universidade, por intermédio da comissão instruída para este feito, manifestou ao proprietário o interesse na aquisição do imóvel (fl.82), situado na Rua Temístocles, nº 27, São Félix, 44.360-000, denominado Escola Menino de Jesus, diante da qual, em resposta, este emitiu carta de anuência, com um contraposta no valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) (fl.84);

11. Na ocasião, juntamente com o retorno do proponente vendedor, foram acostados os seguintes documentos: Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, às fls.86-95, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, às 96-97, e respectivas Certidões de Ato Praticado, às fls. 98-99, além das certidões de regularidade Fiscal e documentos pessoais do proprietário, às fls.100-108;

12. Foi elaborada e acostada a minuta do Termo de Referência às fls.110-120 contendo todos os elementos necessários à aquisição pretendida e devidamente assinada pela comissão instituída e sua respectiva aprovação, mediante Declaração da autoridade competente, à fl.141, bem como juntado o Modelo de Contrato de Compra e Venda, às fls.121-124 ;

13. Após a juntada de *chek-list* pelo Gabinete da Reitoria, seguiu para autorização da Magnífica Reitora do prosseguimento da aquisição, por meio de Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo sido aprovado conforme fls.134-139;

14. Assim, estando o processo devidamente instruído e no estado em que se encontrava, foi

submetido os autos à análise jurídica da Procuradoria Federal junto à UFRB, mediante DESPACHO Nº 146/2024 – GR (fl.143), que resultou o PARECER n. 00042/2024/GAB PFUFRB/PFUFRB/PGF/AGU, no qual se registrou os seguintes apontamentos:

O laudo de avaliação encontrou um valor médio para o imóvel correspondente a R\$ 326.383,32, sendo que, segundo conclui o laudo, poderia haver uma variação entre R\$ 261.106,66 e R\$ 391.659,99. Não cabe à AGU imiscuir-se nos aspectos técnicos, administrativos ou contábeis do laudo. No entanto, dada a variação entre o mínimo e máximo fixados, que resulta numa representativa margem de aproximadamente R\$ 130.000,00 de diferença, é interessante que o preço de aquisição se aproxime mais do mínimo do que do máximo, de forma a atendermos aos princípios da economicidade e da supremacia do interesse público.

Ademais, cabe observar que consta na escritura do imóvel dos autos que o atual proprietário adquiriu o bem por R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). E o referido documento foi lavrado em 08/04/2024, ou seja, há pouco mais de 02 meses. Assim, temos que o proprietário estaria vendendo o mesmo imóvel, dois meses depois de adquiri-lo, R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) a mais do que o teria comprado. Não constando nos autos qualquer justificativa da administração para a repentina valorização do bem, por ora, conclui-se que o preço a ser pago pela UFRB não encontra razoabilidade, restando pendente a aprovação desta procuradoria quanto aos aspectos relacionados ao preço de mercado do bem.

Por fim, restam ainda algumas pendências nos autos, como as que constam do documento de pg. 50 deste NUP (assinatura do responsável técnico pela vistoria e laudo), que está em branco, do documento de pg. 139 deste NUP (assinatura da Reitora, com autorização para a aquisição) que igualmente está em branco e do documento de pg. 141 deste NUP (assinatura da Reitora, com aprovação do termo de referência) que também está em branco.

15. Diante do exposto, passa-se às seguintes considerações objetivando atender aos referidos apontamentos:

15.1. Quanto ao apontamento sobre a Escritura Pública acostada às fls.86-95, esta Pró-Reitoria diligenciou consulta ao proprietário do imóvel para esclarecimentos, via e-mail (fls.151-152), obtendo retorno com a informação de que o imóvel foi adquirido em 31/10/20219, juntando, para tanto, o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel (fls.158-162), justificando que o lapso temporal entre o instrumento de compra e a lavratura da Escritura Pública se deu pelo fato de um dos promitentes vendedores estar fora do país, conforme recibo da passagem aérea às fls.154-156, portanto restou demonstrada a razão do curto lapso temporal entre a data da lavratura da Escritura Pública e a apreciação da Procuradoria Federal, ante a impossibilidade da conclusão da formalização da transferência de titularidade devida à época da efetiva aquisição;

15.2. No que concerne ao valor do imóvel, diante daquele obtido mediante avaliação por responsável técnico servidor desta Universidade, tendo sido objeto de apontamento no Parecer Jurídico, decidiu essa Pró-Reitoria de Administração reavaliar o valor de referência,

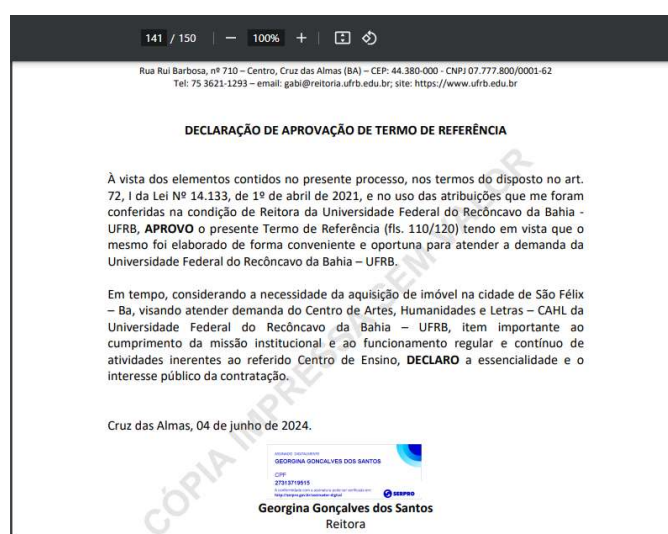
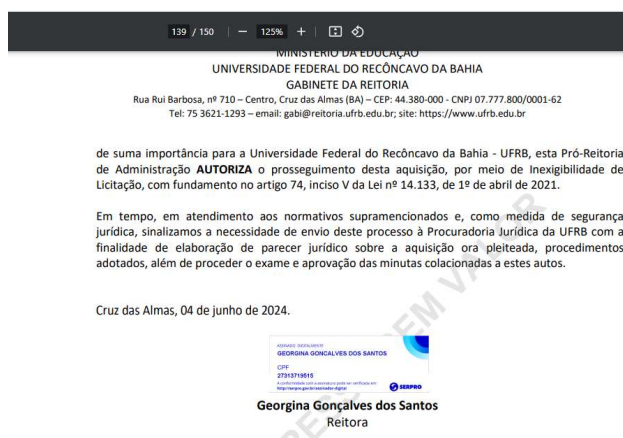
como mecanismo comparativo de apuração, visando, sobretudo, garantir que o custo da imóvel pretendido esteja dentro de margem que atenda, entre outros, o princípio da economicidade, cujo objetivo é, primordialmente, a minimização dos gastos públicos;

Para tanto, foi realizada a contratação de profissional avaliador, Anderson Oliveira de Jesus, CRECI/BA 28606 e CREA 052121177-8, por meio da Dispensa de Licitação de Processo nº 23007.00011274/2024-44, que entregou Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM e anexos (fls.164-188), datado em 24/07/2024, concluindo que *o valor de mercado para a aquisição do imóvel é de R\$ 886.985,88 (oitocentos e oitenta e seis mil, novecentos e oitenta e cinco reais e oitenta e oito centavos)*;

Posto isso, comparando-se os valores apresentados por ambos profissionais, temos que, em vista de promover a aquisição com o menor custo possível para a Administração Pública, a variação do custo entre R\$ 261.106,66 e R\$ 391.659,99 (fls.42-52), sobre a qual o proprietário se baseou para sua contraproposta, mostrou-se a média mais vantajosa para a Administração, considerando que o valor proposto para venda foi R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais);

Ademais, esta Pró-Reitoria juntou aos autos a correção pelo índice IGP-M do valor do R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) pago pelo proprietário, conforme documentos do imóvel entregues por este, quais sejam, o Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel e a Escritura Pública, com o objetivo de aferir a valorização do imóvel com base no índice geral de preços do mercado, verificou-se, pois, que o valor corrigido é R\$ 322,901,14 (trezentos e vinte e dois mil, novecentos e um reais e quatorze centavos), conforme cálculo à fl.190, que se aproxima do valor da proposta;

16. Ademais, quanto às pendências apontadas no referido parecer jurídico, cabe ressaltar que foi juntado o Laudo de Avaliação do Imóvel, com a respectiva assinatura do responsável técnico (fl.198-209), e informa, ainda, que o documento de autorização e prosseguimento (fl.134-139), bem como a Declaração de Aprovação de Termo de Referência (fl.141), constam com a assinatura da Magnífica Reitora, conforme se verifica no *prints* que segue:



17. Junto-se a certidão de Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel com as devidas retificações do ato às fls. 192-196, em substituição a que foi juntada às fls. às 96-97;
18. Vale registrar, por fim, que será realizada a atualização da Minuta do Contrato com as correspondentes adaptações dos dados.

DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, como se observa, o presente processo se encontra devidamente instruído, tendo sido justificados e corrigidos os apontamentos apresentados no Parecer Jurídico, bem como justificada a singularidade e vantajosidade do imóvel pretendido, demonstra-se viável a continuidade do mesmo, com vistas à aquisição do bem pretendido, por meio de procedimento de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, salvo melhor juízo.

Assim sendo, submetemos estes autos à apreciação de Vossa Magnificência e respectiva decisão quanto ao prosseguimento, após o que, solicitamos o retorno dos autos à PROAD para demais trâmites processuais.

Cruz das Almas, 31 de julho de 2024.

Emerson Franco Santa Bárbara
Pró-Reitor de Administração