

NOTA TÉCNICA 001/2026 – DCC/CRBM-4

Processo Administrativo	2026.029-00 - CRBM-4
Interessado	Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região
Assunto	Análise técnica – Alienação de imóvel mediante venda direta precedida de Chamamento Público

1. DO OBJETO

A presente Nota Técnica é elaborada pelo Departamento de Compras e Contratos do Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região (CRBM-4), em atendimento à deliberação exarada na 401ª Reunião Ordinária Plenária, que aprovou o prosseguimento das providências administrativas destinadas à alienação, mediante venda direta, de imóvel de propriedade desta Autarquia.

O presente documento tem por finalidade subsidiar a instrução do respectivo procedimento administrativo, especialmente quanto à adequação da adoção de Chamamento Público para venda direta do imóvel, considerando o histórico de duas tentativas anteriores de alienação mediante leilão público, ambas sem interessados.

Para tanto, a presente análise abordará:

I – o regime jurídico aplicável aos Conselhos de Fiscalização Profissional e à alienação de seus bens imóveis;

II - a incidência da Lei nº 14.133/2021 sobre a alienação do imóvel;

III – as circunstâncias que justificam a adoção de procedimento de venda direta após a realização de duas tentativas de leilão público desertas;

IV – a adequação do Chamamento Público como procedimento destinado a conferir publicidade, transparência, isonomia e objetividade à venda direta; e

V – a utilização, como parâmetro interpretativo e procedimental, da Lei nº 9.636/1998 e da Portaria SPU/ME nº 5.343/2022, diante da inexistência de regulamentação específica aplicável aos Conselhos de Fiscalização Profissional, que discipline detalhadamente a situação em exame.

A presente manifestação possui natureza técnica e administrativa, destinada à instrução do processo, não substituindo a análise e manifestação da unidade de assessoramento jurídico

competente, especialmente quanto ao enquadramento jurídico definitivo da modalidade e à regularidade do instrumento convocatório.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO E FATOS

O Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região (CRBM-4) possui, em seu patrimônio, o imóvel objeto do presente processo, cuja alienação foi previamente considerada conveniente ao interesse institucional.

Com a finalidade de promover a disposição do referido patrimônio mediante procedimento público, foram realizadas 2 (duas) tentativas de alienação por meio de leilão público – processo Nº 2026.001-00-CRBM-4, ambas sem êxito, conforme autos negativos emitidos pela leiloeira pública Sra. Célia Maria Campos Cardoso, apensados como anexo no presente procedimento, tendo as respectivas sessões sido declaradas desertos em razão da ausência de interessados.

O resultado dos certames constitui elemento relevante para a análise da estratégia administrativa a ser adotada, uma vez que evidencia que, embora tenha sido dada publicidade à intenção de alienação e disponibilizado o imóvel ao mercado mediante procedimento público, não houve interessados aptos a apresentar propostas nas condições estabelecidas nos respectivos editais.

Diante do insucesso das duas tentativas, a matéria relativa à adoção de procedimento de venda direta foi submetida à apreciação do Plenário do CRBM-4, durante a 401ª Reunião Ordinária Plenária, pelo Dr. José Rocha da Costa Junior, assessor da Presidência, visto que o mesmo acompanha os procedimentos administrativos dessa natureza.

Após apreciação da matéria, o órgão colegiado competente deliberou pela aprovação do prosseguimento do procedimento de venda direta, determinando-se a adoção das providências administrativas necessárias à sua implementação.

Em atendimento à referida deliberação, o Departamento de Compras e Contratos procede à presente análise técnica, buscando estabelecer os fundamentos administrativos e procedimentais necessários à abertura de Chamamento Público para venda direta do imóvel, sem prejuízo da necessária análise jurídica.



3. DO REGIME JURÍDICO DOS CONSELHOS DE FISCALIZAÇÃO PROFISSIONAL E DA ALIENAÇÃO DE SEUS BENS

Os Conselhos de Fiscalização Profissional constituem entidades dotadas de personalidade jurídica de direito público, exercendo função pública relacionada ao registro, orientação, fiscalização e disciplina do exercício profissional, submetendo-se, em razão de sua natureza, aos princípios que regem a Administração Pública e ao controle dos órgãos competentes.

O patrimônio dessas entidades possui natureza pública e, conseqüentemente, sua administração deve observar critérios de legalidade, finalidade, interesse público, eficiência, economicidade, transparência, impessoalidade e adequada gestão patrimonial.

A alienação de bem imóvel pertencente ao CRBM-4, portanto, não constitui operação submetida exclusivamente à autonomia patrimonial privada, devendo ser precedida de adequada motivação administrativa, avaliação do bem e observância das normas aplicáveis à Administração Pública.

Nesse contexto, a decisão de alienar determinado imóvel deve estar acompanhada de demonstração quanto à conveniência e oportunidade da medida, especialmente quando o bem não se mostrar necessário ou adequado à consecução das finalidades institucionais da Autarquia.

Também se mostra necessária a adoção de procedimento que assegure publicidade e tratamento isonômico aos potenciais interessados, evitando-se que a venda direta seja confundida com escolha discricionária de determinado adquirente.

Dessa forma, ainda que inexistia regulamentação específica dos Conselhos de Fiscalização Profissional disciplinando de maneira exaustiva a venda direta de imóvel após licitações desertas, a ausência de disciplina específica não afasta a necessidade de adoção de procedimento administrativo formal, motivado, transparente e compatível com os princípios da Administração Pública.

4. APLICAÇÃO DA LEI 14.133/2021 À ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

A Lei nº 14.133/2021 estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.



Para fins de alienação patrimonial, o art. 76 da referida Lei estabelece que a alienação de bens da Administração Pública está subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, devendo ser precedida de avaliação e observar as condições estabelecidas na legislação.

Tratando-se de bem imóvel, a legislação estabelece o leilão como modalidade aplicável à alienação, observadas as hipóteses e condições previstas no próprio dispositivo legal.

No caso concreto, o CRBM-4 observou essa diretriz ao promover previamente alienação mediante leilão público, conforme processo administrativo nº 2026.001-00-CRBM-4, com 2 (duas) sessões realizadas, ambas sem interessados.

A ocorrência de 2 (dois) procedimentos desertos constitui fato superveniente relevante para a avaliação da estratégia administrativa, pois demonstra que a utilização do procedimento inicialmente adotado não foi suficiente para alcançar a finalidade pretendida: a efetiva alienação do patrimônio.

O Conselho Regional de Biomedicina – 4ª Região (CRBM-4), diante de resultado reiteradamente infrutífero, deve avaliar alternativas que permitam atingir a finalidade pública originalmente estabelecida, sem, contudo, afastar os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade e transparência.

Assim, a adoção da venda direta não deve ser interpretada como simples afastamento da regra do leilão, mas como medida excepcional decorrente de circunstância concreta devidamente documentada no processo administrativo.

5. JUSTIFICATIVA PARA A ADOÇÃO DA VENDA DIRETA

A realização de 2 (dois) leilões públicos sem a apresentação de interessados representa circunstância objetiva capaz de demonstrar a dificuldade de concretização da alienação nas condições anteriormente estabelecidas.

A manutenção indefinida do mesmo procedimento, com sucessivas republicações de editais sem alteração da estratégia administrativa, poderia resultar em repetição de procedimentos sem perspectiva concreta de atingimento da finalidade pretendida, além de ocasionar novos custos administrativos e prolongar a manutenção do ativo patrimonial.

A venda direta, precedida de Chamamento Público, apresenta-se, nesse contexto, como alternativa destinada a ampliar a possibilidade de concretização da alienação, permitindo nova

divulgação da oportunidade de aquisição do imóvel e a manifestação formal de eventuais interessados.

A adoção dessa alternativa encontra respaldo, ainda que por analogia, em disciplina específica estabelecida pelo legislador federal para os imóveis da União. A Lei nº 9.636/1998, em seu art. 24-A, prevê a possibilidade de disponibilização para venda direta de imóveis da União quando concorrência ou leilão público tiver resultado deserto ou fracassado, e, especificamente, após 2 (duas) tentativas consecutivas nessa condição. Embora a referida norma seja destinada aos bens imóveis da União e, portanto, não possua aplicação direta ao patrimônio do CRBM-4, a situação material nela disciplinada apresenta relevante similitude com o caso em exame: existência de imóvel público, realização prévia de procedimento competitivo para alienação e ausência de interessados em 2 (duas) oportunidades.

Dessa forma, o tratamento normativo conferido pela União constitui referência objetiva de política de gestão patrimonial pública, indicando que a ausência de interessados em tentativas de alienação pode justificar a adoção de mecanismo alternativo destinado à efetivação da venda. A utilização desse parâmetro ocorre, contudo, de maneira analógica, subsidiária e condicionada à compatibilidade com o regime jurídico dos Conselhos de Fiscalização Profissional.

6. ADEQUAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO COMO PROCEDIMENTO PARA A VENDA DIRETA

Considerando a necessidade de assegurar impessoalidade e transparência à venda direta, entende-se tecnicamente adequada a realização de Chamamento Público destinado a conferir ampla publicidade à intenção de alienação do imóvel.

A utilização do Chamamento Público permite que o CRBM-4 divulgue formalmente a oportunidade de aquisição e estabeleça previamente as condições para manifestação dos interessados.

A adoção desse procedimento afasta a possibilidade de que a expressão "venda direta" seja interpretada como autorização para negociação privada e discricionária com determinado interessado.

Ao contrário, pretende-se que a venda direta seja precedida de procedimento público capaz de:

- 6.1 assegurar ampla publicidade à oportunidade de aquisição;
- 6.2 permitir a participação de todos os interessados que preencham os requisitos estabelecidos;
- 6.3 estabelecer critérios objetivos para apresentação e análise das propostas;
- 6.4 garantir igualdade de condições entre os potenciais adquirentes;
- 6.5 conferir transparência às condições econômicas da alienação;

6.6 documentar formalmente a manifestação de interesse do mercado; e

6.7 proporcionar ao CRBM-4 melhores condições para identificar a proposta mais vantajosa dentro dos parâmetros previamente estabelecidos;

Recomenda-se, ainda, que todas as etapas do procedimento sejam formalmente documentadas no processo administrativo e divulgadas nos meios oficiais pertinentes, de modo a assegurar a rastreabilidade dos atos e o controle pelos órgãos competentes.

7. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL E DA DEFINIÇÃO DO PREÇO DE VENDA DIRETA

Registra-se, inicialmente, que o imóvel objeto do presente procedimento já foi submetido à avaliação prévia por ocasião da instrução dos procedimentos de leilão público anteriormente realizados, constituindo o respectivo valor de avaliação o parâmetro econômico utilizado para a definição das condições de alienação nos certames anteriores.

Dessa forma, não se trata, neste momento, de estabelecer novo valor de forma desvinculada dos procedimentos anteriormente realizados, mas de utilizar como referência o valor de avaliação já apurado nos autos dos processos de alienação.

Considerando que foram realizadas 2 (duas) tentativas de alienação por meio de leilão público, ambas desertas, passou-se a avaliar a adoção da venda direta como alternativa destinada a conferir efetividade à alienação do patrimônio, em consonância com a deliberação do Plenário do CRBM-4.

Para definição das condições econômicas da venda direta, foi submetido à apreciação do Plenário, na 401ª Reunião Ordinária Plenária, o valor de referência decorrente da avaliação anteriormente realizada, juntamente com a possibilidade de aplicação de deságio de 25% sobre o valor de avaliação, tomando-se como parâmetro a disciplina estabelecida no art. 24-A da Lei nº 9.636/1998 para a venda direta de imóveis da União após 2 (duas) tentativas consecutivas de licitação desertas ou fracassadas.

Conforme registrado na deliberação plenária, a aplicação do referido percentual de 25% foi expressamente apreciada e aprovada pelo Plenário do CRBM-4, passando a constituir parâmetro autorizado para a definição do preço de venda direta do imóvel no âmbito do presente procedimento de chamamento público.

Ressalta-se que a utilização do percentual de 25% não decorre de aplicação direta da Lei nº

9.636/1998 ao patrimônio do CRBM-4. Conforme consignado nos itens anteriores desta Nota Técnica, a referida legislação disciplina especificamente os imóveis da União, sendo utilizada no presente caso como parâmetro analógico e procedimental, diante da inexistência de regulamentação específica aplicável aos Conselhos de Fiscalização Profissional para a hipótese concreta. A adoção do percentual de deságio encontra justificativa nas circunstâncias concretas do caso, situação que demonstra a dificuldade de concretização da venda pelo procedimento originalmente adotado.

Nesse contexto, a aplicação do percentual aprovado pelo Plenário busca adequar as condições econômicas da alienação à realidade constatada nos procedimentos anteriores, possibilitando a ampliação do interesse do mercado e aumentando a possibilidade de concretização da venda, sem que isso implique abandono do parâmetro de valor previamente estabelecido por avaliação técnica.

Assim, para fins do Chamamento Público, deverá ser considerado o que se segue:

- Valor da avaliação: R\$ R\$ 872.957,13 (oitocentos e setenta e dois mil novecentos e cinquenta e sete reais e treze centavos);
- Deságio aprovado pelo Plenário do CRBM-4: 25%;
- Preço mínimo para venda direta: R\$ 654.717,84 (seiscentos e cinquenta e quatro reais setecentos e dezessete reais e oitenta e quatro centavos).

A adoção do valor de referência e do percentual de deságio deverá ser igualmente reproduzida no instrumento de Chamamento Público, de modo a assegurar publicidade das condições econômicas da alienação e permitir que todos os interessados tenham conhecimento prévio e objetivo do preço mínimo estabelecido.

8. DELIBERAÇÃO DA 401ª REUNIÃO ORDINÁRIA PLENÁRIA

Registra-se que a adoção do procedimento de venda direta foi submetida à apreciação do Plenário do CRBM-4 durante a 401ª Reunião Ordinária Plenária, tendo sido aprovada a continuidade das providências administrativas necessárias à implementação da medida.

A presente Nota Técnica constitui, portanto, instrumento de cumprimento e materialização administrativa da deliberação plenária, cabendo ao Departamento de Compras e Contratos promover a instrução do processo nos limites de suas atribuições.

A deliberação do Plenário constitui elemento essencial da motivação administrativa, integrando

os autos do procedimento, acompanhada da respectiva ata ou documento que registre o teor da decisão.

9. CONCLUSÃO

Diante da análise realizada, o Departamento de Compras e Contratos entende que existem elementos administrativos suficientes para dar prosseguimento à instrução do procedimento destinado à venda direta do imóvel de propriedade do CRBM-4, especialmente diante das seguintes circunstâncias:

- 9.1 Existência de interesse institucional na alienação do imóvel;
- 9.2 Realização de tentativas anteriores de alienação mediante leilão público, ambas desertas;
- 9.3 Aprovação da adoção da venda direta pelo Plenário do CRBM-4 na 401ª Reunião Ordinária Plenária;
- 9.4 Possibilidade de adoção de procedimento público destinado a ampliar a participação de potenciais interessados;

Assim, manifesta-se tecnicamente este Departamento pela continuidade da instrução processual, com vistas à abertura de procedimento de Chamamento Público para Venda Direta do imóvel, condicionando-se a efetivação da alienação ao cumprimento das exigências legais, regulamentares e administrativas pertinentes.

Recomenda-se que o procedimento seja estruturado de forma a assegurar que a venda direta não resulte em escolha subjetiva de adquirente, mas decorra de procedimento público, transparente e objetivo, com ampla divulgação da oportunidade de aquisição e estabelecimento prévio das condições de participação, sendo a presente nota, instrumento de registro e seguimento para produção de edital do Chamamento Público.

Belém, 09 de setembro de 2026.

Camilla Lins Silva

Departamento de Compras e Contratos

Portaria nº 038/2025



