



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PARECER

Assessoria Técnico-Jurídica

Parecer Jurídico

Interessada: Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA

Interessada: Comarca de Ipumirim

Assunto: Prospecção de imóveis para aquisição. Aprovação do edital de chamamento público nos termos do art. 53 da Lei n. 14.133/2021.

Senhora Diretora,

Trata-se de chamamento público com o objetivo de prospecção de imóvel apto à alienação na cidade de Ipumirim, para atender às necessidades públicas do PJSC.

Depois de tratativas entre o Município de Ipumirim e o PJSC acerca da possibilidade de doação de terreno ou prédio para instalação do fórum da comarca, sobreveio a manifestação do município indicando que haveria interesse público do ente municipal para a venda do bem imóvel a este órgão, destacando que os recursos seriam utilizados em obras e serviços públicos, conforme consta no doc. 7108481.

Diante disso e da necessidade de nova sede para a comarca, a Diretoria de Engenharia e Arquitetura efetuou a análise da situação da comarca e apresentou os seguintes cenários (7236422):

[...]

As informações trazidas nos presentes autos levam a alguns cenários possíveis para a Comarca de Ipumirim:

1) Construção de nova edificação em terreno a ser doado pelo Município

Em que pese à indisponibilidade de terreno, este é o cenário previsto no Plano de Obras. Em termos de custos e prazos envolvidos, mostra-se o mais vantajoso para o PJSC.

2) Aquisição do imóvel da Prefeitura + demolição parcial + reforma global + ampliação

Entende-se que tal opção deve ser descartada, uma vez que, em razão da conformação do prédio existente, diversas questões, sobretudo aquelas relacionadas à segurança, restariam prejudicadas.

3) Aquisição do imóvel da Prefeitura + demolição total + construção de nova edificação

Embora viável, trata-se do cenário mais custoso ao PJSC. Além do desembolso para aquisição do terreno, comparando os cenários 1 e 3, há de se considerar custos extras com a demolição do imóvel, além de prejuízos no que tange aos prazos envolvidos.

4) Aquisição de imóvel (terreno) para a construção da nova sede

Trata-se de aquisição incomum quando se trata de construção de comarcas de

1º grau, contudo, possível desde que o lote atenda ao potencial construtivo analisado acima.

Diante de todo o exposto, sugere-se o encaminhamento dos autos à apreciação da Administração, para as providências que entender necessárias.

O Senhor Diretor-Geral Administrativo acolheu o parecer da DEA e submeteu os autos ao Núcleo Administrativo da Presidência (7260669).

A Exma. Juíza Auxiliar do Núcleo Administrativo da Presidência opinou "[...] pela publicação de chamamento público, com vistas à prospecção de imóveis para compra por parte do PJSC, com o encaminhamento do feito à DEA, para que indique os requisitos técnicos necessários ao imóvel, a fim de atender ao cronograma de necessidades para o Fórum da Comarca de Ipumirim (8038704)".

Por decisão do Exmo. Desembargador Presidente do TJSC, vieram os autos a Diretoria de Material e Patrimônio para publicação de chamamento público, nos termos sugeridos pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura (8039787).

A Diretoria de Engenharia e Arquitetura apresentou, no doc. 8148993, os requisitos (necessários e desejáveis) para aquisição de imóvel destinado a abrigar o fórum da comarca.

A Seção de Gerenciamento de Licitações elaborou minuta de edital de chamamento público, a qual foi acostada ao doc. 8192338.

Esse é o relatório.

Inicialmente, faz-se necessário tecer alguns comentários sobre as etapas e requisitos legais que necessitam ser observados no processo de contratação da aquisição pretendida.

A Constituição da República estabeleceu o dever geral da Administração em realizar procedimento licitatório para as contratações visando à satisfação da necessidade pública, ressalvadas as hipóteses previstas na legislação específica:

Art. 37 [...]

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

A linha mestra da licitação é o princípio da isonomia. A competição pública busca assegurar que todos os interessados que objetivamente cumpram os requisitos previstos em instrumento de convocação possam dela participar, obtendo os benefícios do contrato. A Administração, por sua vez, satisfaz a necessidade pública dirigida à consecução da sua atividade finalística, com a obtenção de condições mais vantajosas na contratação.

No caso, evidencia-se que a Administração pretende adquirir imóvel para abrigar a comarca de Ipumirim.

Nessa linha, busca-se a aquisição de espaço adequado para a referida unidade jurisdicional, o que pode ser viabilizado pela hipótese do art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021:

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.

Analizando o dispositivo, a escolha do imóvel leva em consideração fatores como localização, tamanho, edificação e uso previsto. A avaliação das condições do imóvel é indispensável, assim como a estimativa de custos indiretos associados à sua utilização. É também preciso confirmar a compatibilidade do preço pedido com o valor de mercado.

A existência de várias alternativas não invalida a possibilidade de contratação direta, desde que se evidencie que o imóvel selecionado possui atributos singulares em relação aos outros. Fatores como localização única, área útil disponível e condições de construção particulares, incluindo aspectos históricos ou ambientais, podem fundamentar a singularidade do imóvel. Contudo, a decisão não deve ser arbitrária ou subjetiva, e a peculiaridade do imóvel deve ser objetivamente demonstrada.

Para tanto, é recomendável que a Administração use instrumento simplificado e público para consultar todos os possíveis interessados em formalizar uma alienação de espaço para essa finalidade, em alinhamento aos princípios da isonomia e da publicidade, insculpidos no art. 5º da Lei n. 14.133/2021:

Art. 5º Na aplicação desta Lei, serão observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

A legislação de contratações públicas evidencia o intento de ampliar a participação do setor privado nos estudos:

Art. 21. A Administração poderá convocar, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, audiência pública, presencial ou a distância, na forma eletrônica, sobre licitação que pretenda realizar, com disponibilização prévia de informações pertinentes, inclusive de estudo técnico preliminar e elementos do edital de licitação, e com possibilidade de manifestação de todos os interessados.

Parágrafo único. A Administração também poderá submeter a licitação a prévia consulta pública, mediante a disponibilização de seus elementos a todos os interessados, que poderão formular sugestões no prazo fixado.

Art. 81. A Administração poderá solicitar à iniciativa privada, mediante procedimento aberto de manifestação de interesse a ser iniciado com a publicação de edital de chamamento público, a propositura e a realização de estudos, investigações, levantamentos e projetos de soluções inovadoras que contribuam com questões de relevância pública, na forma de regulamento.

O instrumento adequado para a prospecção pública de imóveis é o edital de chamamento público, oportunizando-se a todos os interessados que ofereçam imóveis que atendam às características aptas a satisfazer a necessidade pública.

Emprega-se, no que couber, o disposto no art. 25 da Lei n. 14.133/2021:

Art. 25. O edital deverá conter o objeto da licitação e as regras relativas à convocação, ao julgamento, à habilitação, aos recursos e às penalidades da licitação, à fiscalização e à gestão do contrato, à entrega do objeto e às condições de pagamento.

§ 1º Sempre que o objeto permitir, a Administração adotará minutas padronizadas de edital e de contrato com cláusulas uniformes.

§ 2º Desde que, conforme demonstrado em estudo técnico preliminar, não sejam causados prejuízos à competitividade do processo licitatório e à eficiência do respectivo contrato, o edital poderá prever a utilização de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra.

§ 3º Todos os elementos do edital, incluídos minuta de contrato, termos de referência, anteprojeto, projetos e outros anexos, deverão ser divulgados em sítio eletrônico oficial na mesma data de divulgação do edital, sem necessidade de registro ou de identificação para acesso.

§ 4º Nas contratações de obras, serviços e fornecimentos de grande vulto, o edital deverá prever a obrigatoriedade de implantação de programa de integridade pelo licitante vencedor, no prazo de 6 (seis) meses, contado da celebração do contrato, conforme regulamento que disporá sobre as medidas a serem adotadas, a forma de comprovação e as penalidades pelo seu descumprimento.

§ 5º O edital poderá prever a responsabilidade do contratado pela:

I - obtenção do licenciamento ambiental;

II - realização da desapropriação autorizada pelo poder público.

§ 6º Os licenciamentos ambientais de obras e serviços de engenharia licitados e contratados nos termos desta Lei terão prioridade de tramitação nos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama) e deverão ser orientados pelos princípios da celeridade, da cooperação, da economicidade e da eficiência.

§ 7º Independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão no edital de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

§ 8º Nas licitações de serviços contínuos, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, o critério de reajustamento será por:

I - reajustamento em sentido estrito, quando não houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante previsão de índices específicos ou setoriais;

II - repactuação, quando houver regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, mediante demonstração analítica da variação dos custos.

§ 9º O edital poderá, na forma disposta em regulamento, exigir que percentual mínimo da mão de obra responsável pela execução do objeto da contratação seja constituído por:

I - mulheres vítimas de violência doméstica;

II - oriundos ou egressos do sistema prisional.

Dessa forma, foi elaborada a minuta de edital de credenciamento para prospecção de imóvel a apto à alienação n. 17/2024 - Lei n. 14.133/2021.

Da análise da minuta, nota-se que foram listados os requisitos necessários e os desejáveis indicados pela DEA, com o devido esclarecimento de

que os requisitos necessários são aqueles condicionantes à aceitação das propostas e que os requisitos desejáveis não condicionam à aceitação das propostas, sendo considerados na avaliação técnica para tomada de decisão em relação às opções de imóveis que forem ofertadas.

Além disso, consta informação de que "*Independentemente da quantidade de imóveis credenciados que possivelmente atendam aos requisitos mínimos exigidos neste edital, o credenciamento não implicará em obrigatoriedade de compra do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, já que se trata unicamente de prospecção de mercado*".

Diante do exposto, observa-se que a minuta de edital constante no doc. 8192338 reúne as informações necessárias ao chamamento público, razão pela qual fica aprovada nos termos do art. 53 da Lei n. 14.133/2021.

Sugere-se, por fim, que os autos retornem à comarca de Ipumirim para certificação acerca da inexistência de **imóveis públicos** vagos e disponíveis que atendam ao objeto, a fim de dar cumprimento ao que prevê o inciso II, §5º do art. 74 da Lei n. 14.133/2021 .

Esse é o parecer que se submete à consideração de Vossa Senhoria.

ASSESSORIA TÉCNICO-JURÍDICA/DMP

Acolho o parecer produzido pela Assessoria Técnico-Jurídica desta Diretoria.

À CHC para providências.

Concomitantemente, à comarca de Ipumirim para nova certificação acerca da inexistência de **imóveis públicos** vagos e disponíveis que atendam ao objeto, a fim de dar cumprimento ao que prevê o inciso II, §5º do art. 74 da Lei n. 14.133/2021 .

DIRETORA DE MATERIAL E PATRIMÔNIO



Documento assinado eletronicamente por **Graziela Cristina Zanon Meyer Juliani, Diretora**, em 15/05/2024, às 19:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Goulart, Assessor Técnico**, em 16/05/2024, às 10:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **8203536** e o código CRC **E1D4301A**.

