



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DA BAHIA

1ª Av. do Centro Administrativo da Bahia, 150 - Bairro CAB - CEP 41.745-901 - Salvador - BA - <http://www.tre-ba.jus.br/>

PROCESSO : 0001136-12.2021.6.05.8000
INTERESSADO : COMANP/SGA/CPLIC
ASSUNTO : Chamamento público. Julgamento da documentação.

Parecer nº 69 / 2021 - PRE/DG/ASJUR

1. Retornam os autos a essa Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos e Questões Administrativas, após manifestação da Comissão Permanente de licitação (CPLIC), na qual se afirma (doc. nº 1612298):

1. Retorna o presente processo a esta Comissão, após a manifestação da COMANP quanto ao item 4, letras “k” e “m”, conforme destacado no relatório (doc. nº 1602928).

2. Como já salientado no referido documento, esta Comissão não se sente apta a avaliar se os requisitos técnicos exigidos nos subitens nº 2.2.3.1.1 e 2.2.3.1.3 do edital foram atendidos pelos interessados.

3. Importa ressaltar que, também como já afirmado no item 5 do multicitado relatório, não foi consignado no ato convocatório a indicação do valor máximo estimado pela Administração para a locação dos imóveis pretendidos.

4. Sobre tal assunto, convém esclarecer que, da leitura dos autos, restou constatado que, no doc. nº 1382752 (fl. 2), o Tribunal de Contas da União adotou como parâmetro a seguinte regra:

O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

5. Também se confirma que o referido parâmetro foi acompanhado pela COMANP, conforme se verifica no Termo de Referência (doc. nº 1390943) e na informação (doc. nº 1392928), assim destacado neste último:

Assim, considerando o valor referencial de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) informado pela COSAD como correspondente a 1% do valor do imóvel, temos que em 01 (um) ano seriam desembolsados R\$ 30.000,00 (trinta mil reais); em 100 (cem) meses, seria empregado o supostamente atual valor de mercado do imóvel (R\$ 250.000,00); e ao final de 10 (dez) anos, que constitui o período previsto para locação, este Tribunal teria desembolsado o valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sem considerar a incidência de correção monetária no período. Para melhor avaliar a vantajosidade desse modelo, uma vez definido pela Administração qual (is) o(s) município(s) a ser(em) contemplado(s) com locação por encomenda, sugerimos verificar através da COSAD o valor atualmente pago pelo aluguel do imóvel atualmente ocupado, investigando ainda junto ao Cartório a média de preços de imóveis comerciais adequados ao funcionamento da Justiça Eleitoral na localidade pretendida. Em todo caso há de se considerar que, uma vez locado imóvel por encomenda, as instalações estariam doravante perfeitamente adequadas, o que não ocorre no modelo tradicionalmente adotado pelo Tribunal.

6. À vista do edital publicado, nota-se que o item 4 do Projeto Básico, que trata da forma e dos prazos de execução, inicia-se pelo subitem 4.4, tendo omitido os subitens anteriores, embora presentes no Termo de Referência (doc. nº 1398526), a seguir reproduzidos:

4.1 A contratação se dará mediante aceitação da proposta mais vantajosa para a Administração. A seleção da melhor proposta levará em consideração, principalmente, o valor mensal pretendido para a futura locação, por m² de área construída, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado. Para tanto, será considerado o menor valor mensal de locação, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.

4.2. O valor mensal do aluguel será especificado em Reais, por metro quadrado, sendo devido, a partir da disponibilização do imóvel ao Tribunal mediante Termo Oficial de Ocupação. Caso haja alteração nas medidas das áreas, o valor mensal sofrerá alteração para mais ou menos, respeitado o valor locatício do m².

4.2.1. O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

4.3. Integram o objeto o Edital de Chamamento Público e seus Anexos, a proposta apresentada pela Contratada do prédio a ser construído e/ou reformado.

7. A Comissão entende, s.m.j., que em face de tal omissão, restaria prejudicada a realização de diligência junto aos interessados que acorrerem ao chamamento, a fim de que fossem prestados os esclarecimentos quanto à observância do valor máximo estimado para contratação futura (subitem 4.2.1, retro), uma vez que não lhes foi dado conhecimento prévio de tal parâmetro.

8. Não é demais destacar que, em que pese a ausência do valor referencial no ato convocatório, como já observado, a classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas, encerra requisitos de difícil apuração, em face de considerar que devem ser levadas em consideração, em especial, dentre os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização e as condições de acessibilidade (Capítulo V do edital).

9. Tal constatação encontra-se reforçada nos capítulos seguintes (VI e VII) do ato convocatório, notadamente quanto às condições que demandariam análise técnica especial destinada a apurar se foram efetivamente preenchidas os requisitos relativos à localização e acessibilidade dos imóveis pretendidos em locação, tal como se exige.

2. Antes, a CPLIC, após análise da documentação apresentada pelas empresas que atenderam ao *chamamento público*, fez duas ponderações, submetendo-as à análise da área técnica. São elas (doc. nº 1602928):

"k) Por ausência de conhecimento técnico, não foi possível a análise pela Comissão quanto à demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com as metragens, condições de acessibilidade, estacionamentos e possibilidade de ampliação previstos nos termos do Anexo II do Edital (subitem 2.2.3.1.1);

"m) Quanto à adequada identificação do imóvel, na forma estipulada no subitem 2.2.3.1.3 do Edital, a Comissão sugere, s.m.j., que tal requisito deve ser objeto de detalhado exame pela unidade demandante, com o intuito de apurar se foram observados os critérios exigidos;"

3. Em resposta, no doc. nº 1607989, afirmou a Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial (COMANP), respectivamente:

"O item 3.1.4 do Termo de Referência, que é parte integrante do Edital, retrata os ambientes que deverão ser contemplados no futuro imóvel a ser construído, devendo o projeto observar essas medidas em termos de áreas

construída e útil. Isto posto, o terreno, uma vez comprovada a sua propriedade pelo licitante-investidor, deverá possuir área total que permita a execução de projeto que contemple ambientes com as áreas especificadas (imóvel com cerca de 100 m2 de área útil, e com área construída compatível com essa área útil), observado ainda o que preconiza o Código de Obras do município objeto do certame."

"Para atendimento às alíneas "a", "b", "c" e "d" do item 2.2.3.1.3 do Edital, as condições exigidas poderão ser comprovadas por meio da apresentação, pelo licitante-investidor, de Planta de Situação. Notadamente quanto à alínea "d", a referida planta de situação poderá indicar no logradouro e adjacências todas as características, inclusive pontos de parada de ônibus/vans."

4. É o breve Relatório.

5. *Ab initio*, cabe rememorar que o chamamento público teve como finalidade "a PRÉ-QUALIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO de pessoas físicas e/ou jurídicas interessadas na elaboração, aprovação de projetos e construção de prédio ou na elaboração, aprovação de projetos e adaptação de prédio já construído, conforme as necessidades da Administração, seguindo os requisitos construtivos contidos no Anexo II deste Edital, para abrigar, mediante locação, os Cartórios Eleitorais dos municípios, do interior da Bahia (Canavieiras, Valente, Central, Conceição do Coité, Barra do Choça, Ituaçu, Formosa do Rio Preto, Livramento de Nossa Senhora, Luís Eduardo Magalhães, Santo Estêvão e Amargosa)", nos exatos termos do seu objeto (doc. nº 1399452).

6. Ainda de modo inicial, cumpre repisar que a prática do "chamamento público", no particular (locação *built to suit*), é recomendada pelo TCU, "a fim de tornar pública a pretensão da Administração em locar imóvel para acomodar suas instalações, e prospectar junto ao mercado imobiliário local, a existência de potenciais interessados com imóveis compatíveis às exigências estipuladas, para a definição da necessidade, ou não, de realizar a futura concorrência". Ademais, o chamamento público não está formalmente previsto na lei de licitações, mas tem sido amplamente utilizado pela Administração Pública, sendo comumente classificado como "ato de "prosperação do mercado", utilizado para verificar se há empresas interessadas em determinado serviço público".

7. Passando ao exame pontual das questões levantadas pela CPLIC, julgamos que efetivamente cabe à área técnica confirmar o atendimento às condições 2.2.3.1.1. e 2.2.3.1.3 do edital. Sendo assim, em que pesem as respostas constantes do doc. nº 1607989, entendemos que a documentação apresentada à CPLIC, neste particular, deve ser formalmente submetida ao crivo da área demandante, para manifestação objetiva e conclusiva. Aliás, não raro, assim ocorre em procedimentos licitatórios cujo objeto engloba obras ou serviços de engenharia, para auxílio em exame de documentos de qualificação técnica, por exemplo.

8. No que tange à ausência de "valor máximo estimado pela Administração para a locação dos imóveis pretendidos", forçoso reconhecer que assiste razão à CPLIC. Todavia, discordamos da afirmada impossibilidade de promoção de diligências, de modo a suprir tal omissão. Julgamos que os critérios podem ser disponibilizados às concorrentes, ressaltando-se que as propostas serão julgadas com base em tais parâmetros, e ainda, que foi um equívoco a exclusão de tais disposições do edital. Pode-se, ainda, disponibilizar o acesso dos participantes à documentação constante dos autos, neste particular.

8.1. De qualquer modo, julgamos que ainda será preciso restar consignado, ao final, em que exatos termos a proposta foi considerada a mais vantajosa, notadamente em face de tal afirmação: "A seleção da melhor proposta levará em consideração, principalmente, o valor mensal pretendido para a futura locação, por m² de área construída, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado" (destacamos).

8.1.1. Em algum momento, *s.m.j.*, o valor de mercado, na forma acima transcrita, deverá ser informado, bem como os demais fatores que levaram à escolha de determinada proposta.

8.1.2. Aliás, como bem pontuado pela CPLIC, *"a classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas, encerra requisitos de difícil apuração, em face de considerar que devem ser levadas em consideração, em especial, dentre os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização e as condições de acessibilidade"*.

9. Ante o exposto, opinamos objetivamente pelo retorno dos autos à SGA e CPLIC, para que se possam cumprir as recomendações contidas nos tópicos **7**, **8** e **8.1** acima.

É o parecer, *sub censura*.

À ASSED.



Documento assinado eletronicamente por **Silene Mascarenhas de Souza**, Assessor, em 26/04/2021, às 17:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tre-ba.jus.br/autenticar> informando o código verificador **1612812** e o código CRC **3C5DD430**.