



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 : 0014515-20.2021.6.05.8000
INTERESSADO : ASSED
ASSUNTO : Chamamento público nº 02/2021. Locação "*built to suit*".

PARECER nº 664 / 2021 - PRE/DG/ASJUR

1. Chegam os autos a essa Assessoria Jurídica de Licitações e Contratos e Questões Administrativas, após instaurado o Chamamento Público nº 2/2021, nos termos do edital acostado sob doc. nº 1727284, através do qual se pretendeu a obtenção de propostas para a construção ou adaptação de imóvel, destinado à utilização por esta Justiça Eleitoral, nas cidades de Conceição do Coité, Barra do Choça e Santo Estevão, visando à instalação e funcionamento das respectivas Zonas Eleitorais.

2. Das informações inicialmente registradas pela Comissão, especificamente designada para proceder à análise da documentação dos proponentes (doc. nº 1723511), foram tempestivamente recepcionadas nesta Casa 03 (três) propostas, sendo todas referentes a imóveis localizados na cidade de Conceição do Coité/BA (doc. nº 1747353). Para as outras localidades, o chamamento não logrou êxito.

2.1. Feito isso, a análise dos documentos foi postergada para o dia 13.10.2021. Nesse contexto, foram carreadas aos autos o que passou a ser identificado como **Proposta 1**, **Proposta 2** e **Proposta 3** (doc. nº 1747445). Vejamos:

a) Proposta 1 (doc. nº 1747358)*Proponente:* Emério Vital Pinto Resedá*Imóvel:* Construção localizada na Rua Padre Madureira, nº 182, Centro, Conceição do Coité/BA, CEP 48.730-000.*Área Construída:* 224 m²**b) Proposta 2** (doc. nº 1747361)*Proponente:* José Vitor Ferreira Mascarenhas Oliveira*Imóvel:* Reforma de imóvel situado à Rua Gregório Amâncio, nº 510/B, Olhos d'água, Conceição do Coité/BA, CEP 48.730-000.*Área Construída:* 623,94 m²**c) Proposta 3** (doc. nº 1747366)*Proponente:* José Vitor Ferreira Mascarenhas Oliveira*Imóvel:* Construção de imóvel em terreno situado à Rua Gregório Amâncio, nº 510/1, Olhos d'água, Conceição do Coité/BA, CEP 48.730-000.*Área:* 394,62 m²

3. Na ocasião, entendeu a Comissão ser necessária a oitiva da Coordenadoria de Manutenção Predial, notadamente quanto aos itens "2.2.3.1.1; 2.2.3.1.2; 2.2.3.1.3 e 2.2.5, do Edital de Chamamento Público nº 02/2021, em face de sua especificidade técnica".

4. Indo os autos à Seção de Projetos e Obras (SEPROB), a Arquiteta desta Casa assim se posicionou (doc. nº 1760277):

"Proposta 01 - Edificação existente para fins de Reforma:

- 1.1. Não foi apresentada a Planta de Situação, logo não é possível identificar a localização do imóvel. O documento nº 1747358 informa que o local não é atendido por transporte coletivo municipal;
- 1.2. Com base na planta baixa apresentada, não é possível analisar a acessibilidade do imóvel, notadamente em relação à NBR9050:2020, haja vista que não fornece dados suficientes do acesso em relação à rua, sinalização visual, rota acessível, etc. De igual modo, não é possível identificar se todas as características do item 3.1.10 do Anexo II são contempladas na edificação;
- 1.3. Em relação à Ergonomia, verifica-se que não apresenta condições ideais ao ambiente de trabalho, haja vista que não há iluminação e ventilação natural nos cômodos da edificação;
- 1.4. Não apresenta laudo de avaliação do imóvel emitido pela Caixa Econômica Federal;

Proposta 02 - Edificação existente para fins de Reforma:

- 2.1. Com base na planta baixa apresentada, o imóvel não atende à NBR9050:2020 sob diversos aspectos, dentre eles: a proposta de acesso das pessoas com deficiência através da rampa de veículos, o que é totalmente inadmissível e contrário à legislação vigente; com base nas fotos, documento nº 1747361, podemos observar diversos desníveis internos existentes em relação aos cômodos, o que dificulta o acesso igualitário à todos os usuários; e, por fim, de acordo com a figura 16, o piso tátil está instalado de forma incorreta em relação à Norma. Ademais, verifica-se que o imóvel ofertado não se localiza em pavimento térreo e não dispõe de elevador, como solicitado no item 3.1.10 do Anexo II. De igual modo, não é possível identificar se todas as demais características desse item estão contempladas;
- 2.2. Em relação ao laudo de avaliação do imóvel emitido pela Caixa Econômica Federal, o mesmo é contrário à aceitação do imóvel, por motivo de falha na documentação do imóvel;
- 2.3. A área construída da edificação em questão (529,63m²) está bem acima das áreas estimadas no item 3.1.4. Em relação à esse aspecto, vale pontuar que a Resolução nº 23.369/2011 do TSE, estabelece como área máxima estimada para construção de novas edificações, sem computar a área do depósito de urnas, o valor de 169 m²;

Proposta 03 - Terreno para futura Construção:

- 3.1. Não apresenta laudo de avaliação do terreno emitido pela Caixa Econômica Federal;
- 3.2. Com base nas plantas apresentadas, documento nº 1747366, verifica-se que o imóvel proposto não atende de forma satisfatória à NBR9050:2020, haja vista que de acordo com a legislação, em caso de edificações novas, deve existir no mínimo 01 sanitário acessível para cada sexo, com acesso independente. Não foram considerados nessa quantificação os sanitários do pavimento subsolo,

haja vista que não resta clara a solução dada ao acesso dos usuários portadores de deficiência neste local. Além disso, no corte longitudinal percebe-se a existência de um desnível de 50 cm do pavimento térreo em relação ao nível do passeio, que não foi resolvido em planta baixa, seja através de rampa e/ou plataforma. Além disso a planta baixa não apresenta informação sobre sinalização visual, rota acessível, etc. De igual modo, com base nos documentos apresentados não é possível identificar se todas as características do item 3.1.10 do Anexo II estão contempladas;

3.3. A área construída da edificação em questão (564,62 m²) está bem acima das áreas estimadas no item 3.1.4. Em relação à esse aspecto, vale pontuar que a Resolução nº 23.369/2011 do TSE, estabelece como área máxima estimada para construção de novas edificações, sem computar a área do depósito de urnas, o valor de 169 m²;

3.4. Em relação à Ergonomia, verifica-se que não apresenta condições ideais ao ambiente de trabalho, haja vista que não há iluminação e ventilação natural nos cômodos da edificação;

Diante do exposto acima, sob o ponto de vista técnico, podemos concluir que as propostas ofertadas não atendem às condições e/ou especificações do Projeto Básico da contratação pretendida."

5. Por seu turno, o titular da Coordenadoria de Obras e Manutenção Predial (COMANP), mediante docs. nºs. 1764646 e 1779776, achou por bem tecer ponderações acerca das conclusões lançadas no doc. nº 1760277 e apresentar suas particulares considerações, merecendo destaque:

"Considerados os apontamentos da SEPROB (1760277), é importante dizer que o procedimento em si tem por objetivo a seleção de imóveis (terreno ou prédio existente), segundo a proposta mais vantajosa para a Administração e de acordo com critérios pré-definidos em edital, para posterior construção (terreno) ou reforma (imóvel existente). Nesse cenário, ponderamos que nesta fase pode ser *precoce* uma avaliação técnica *conclusiva* acerca da adequabilidade dos imóveis apresentados uma vez que, somente após toda a fase de elaboração e ajustes dos projetos o imóvel selecionado poderá ser declarado *apto e plenamente adaptado* às normas técnicas vigentes, inclusive *ergonomia e acessibilidade*."

"Nota-se, pela leitura dos trechos em destaque, que a construção do novo imóvel ou a sua reforma apenas se dará em momento posterior. Na fase inicial de apresentação de propostas, momento ao qual se refere a informação de nº 1760277, os imóveis ofertados estão no estado original, e portanto não há que se falar em estarem ou não adequados neste momento. Após a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, inicia-se a fase de elaboração e aprovação dos projetos, que serão ajustados pelo TRE tantas vezes sejam necessárias até que seja atingida a completa adequação às necessidades de instalação da Justiça Eleitoral nos municípios contemplados.

Assim, em função do quanto disposto acima, avaliamos preliminarmente que a **análise constante nos itens 1.2, 1.3, 2.1, 3.2 e 3.4 do documento nº 1760277 foram efetuadas em momento inadequado** haja vista que a rigor, neste momento, todos os imóveis oferecidos não atendem às principais especificações construtivas presentes no Termo de Referência uma vez que os imóveis selecionados ainda serão submetidos às reformas necessárias, e somente após aprovados pela SEPROB e executados os projetos poderiam ser declarados completamente ajustados às normas técnicas e aptos para funcionamento pleno das instalações da Justiça Eleitoral."

(grifo nosso)

6. Com este cenário, os autos foram enviados para nosso opinativo, após a juntada, na Diretoria Geral, do doc. nº 1783398, no qual se afirma da inexistência de transporte público na cidade de Conceição do Coité/BA, através de declaração firmada pelo titular da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos da referida municipalidade.

É o Relatório.

7. *Ab initio*, cumpre lembrar que do chamamento público não resultará, obrigatoriamente, uma imediata contratação. *In casu*, o chamamento funciona como uma espécie de estudo do mercado, diante das condições ditadas pela Administração, para que, em análise às propostas, se defina pela necessidade de instauração do procedimento licitatório ou pela possibilidade da locação efetivar-se mediante dispensa de licitação, desde que atendidos os requisitos impostos no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93, que reza:

"Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"

8. Ainda na mesma linha de raciocínio, repisamos que a adoção do chamamento público costuma ser aprovada pelo TCU, para o caso em tela, *"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"*.

9. Pois bem. Não havendo nos autos o indicativo quanto à deflagração de licitação, tampouco de contratação direta, com base no dispositivo acima transcrito, cumpre-nos analisar a situação até então vista nos autos.

10. Os trabalhos da Comissão ainda não se encerraram, vez que, após manifestações da SEPROB e COMANP, o processo não retornou ao grupo responsável pela condução do procedimento, para manifestação conclusiva.

11. Neste ponto, não nos cabe, efetivamente, substituir o grupo constituído com a finalidade de examinar a documentação apresentada no procedimento. Não obstante, vimos que as Propostas 1 e 2 cuidam da oferta de *prédios para reforma*, e a Proposta 3 encerra oferta de *terreno para construção*.

12. Embora leigos na matéria, ousamos afirmar que as propostas merecerão exame técnico diverso, que variará caso se trate de *terreno para construção* ou *prédio para reforma*, salvo nas condições genericamente postas no edital e que poderiam, desde já, ser aferidas em qualquer situação, como, por exemplo, localização do imóvel e se o local dispõe ou não de transporte público. Outros dados, com maior especificidade técnica, devem merecer tratamento distinto. Neste ponto, parecem-nos pertinentes as observações lançadas no doc. nº 1779776.

13. Sendo assim, julgamos, salvo melhor juízo, que, na fase inicial do procedimento, será passível de objetivo exame, de modo idêntico para todos os proponentes, a documentação que verse sobre: *habilitação jurídica e fiscal; qualificação econômica-financeira; comprovação de disponibilidade de imóvel para construção ou adaptação; regularidade trabalhista*.

13.1. Em analogia ao rito dos procedimentos licitatórios, após o exame da documentação acima destacada, se encerraria a fase de habilitação. Desta forma, quem atendesse a todos os requisitos em questão, estaria apto (*habilitado*) para a participação na fase seguinte, a saber, fase de apresentação de propostas.

13.2. Aliás, tal semelhança já se desenha no tópico IV, processo de pré-qualificação do edital. Vejamos, *in verbis*:

"IV – PROCESSO DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO

4.1. Apresentação da Carta Credencial e da documentação comprobatória da regularidade jurídico- fiscal e trabalhista, e demonstrativa da capacidade econômico-financeira para a execução do empreendimento.

4.2. Comprovação da disponibilidade física e jurídica do terreno destinado à construção do prédio, ou ainda, comprovação da disponibilidade física e jurídica de prédio para ser adaptado, em conformidade com o Anexo II.

4.3. A não apresentação de documentos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a pré-qualificação importarão a desqualificação do proponente."

14. Superada a fase de *pré-qualificação*, examinam-se as propostas daqueles que tenham atendido aos requisitos acima. Do exame das propostas, uma vez atendidos todos os requisitos técnicos elencados no edital, a Administração poderá decidir-se pela contratação direta ou mesmo pela instauração do procedimento licitatório.

14.1. Repetindo-nos, o chamamento não obriga à contratação. Seu resultado é que deve ser determinante para a consequente tomada de decisões, restando claro que para a locação ocorrer de forma direta, ainda precisará ser verificado o atendimento ao art. 24, X, da lei de licitações.

15. Voltando ao caso concreto, afastada pela COMANP a possibilidade da avaliação técnica definitiva acerca dos imóveis ofertados (*terreno e prédios*), parece-nos que a documentação de todos os proponentes apresenta pendências que, a princípio, os afastaria da seleção.

15.1. Aqui, será obrigatório fazer um recorte do tópico 3.1.10 do Projeto Básico, no qual se baseou a análise contida no doc. nº 1760277. Eis:

"3.1.10. A Contratada deverá desenvolver projeto para construção ou apresentar imóvel para reforma que contemple as seguintes características mínimas:

a) CARTÓRIO ELEITORAL - Área construída mínima de 80 m² (oitenta metros quadrados) por Zona, destinada à área para funcionamento administrativo de cada cartório, desde que não haja previsão para armazenamento de urnas eletrônicas no imóvel.

b) CARTÓRIO ELEITORAL COM ARMAZENAMENTO DE URNAS ELETRÔNICAS - Em caso de imóvel destinado também ao armazenamento de urnas eletrônicas, deverá ser observada, além da área mínima citada na alínea anterior, a relação de 6,62 urnas/m² para a área de armazenamento, observando-se ainda as áreas mínimas dos ambientes que deverão compor o projeto, dispostas em Projeto Básico.

- Localizar-se em pavimento térreo, com acesso principal nesse nível. Em caso de pavimento superior, deverá dispor de elevador, ainda que externo.

- Localização na sede do município, em via de fácil acesso, que possua serviço de transporte coletivo e iluminação pública, preferencialmente na região central da cidade;

- Estar situado em logradouro que contenha disponíveis serviços de infraestrutura básica existentes no município, como água potável e energia elétrica, e ter disponível na própria rua onde estiver localizado, rede de telefonia;

- Instalações elétricas e de lógica de acordo com as normas vigentes; circuitos para computadores e equipamentos de ar condicionado independentes entre si, e todos os circuitos ligados a disjuntores, de acordo com o que regem as normas da ABNT e da COELBA. Possuir luminárias do tipo LED;

- Possuir aterramento;

- Possuir espaço externo que possibilite a instalação de condensadoras para ar condicionado tipo Split, com acesso livre para manutenção.

- Medidores de água e luz independentes;

- Reservatório de água potável coberto e com livre acesso.

- Piso Cerâmico ou porcelanato tipo fosco, devidamente rejuntados; granilites ou similares;

- A cobertura em laje de concreto, coberta e devidamente impermeabilizada, com calhas e rufos em perfeito estado e ralos livres de entupimentos;

- No que se refere a acessibilidade, possuir no mínimo, 01 (um) sanitário acessível, com vaso e lavatório, em perfeito funcionamento e condições de higiene, sem vazamentos de tubos, conexões ou metais sanitários. Deverá atender a todas as regras de acessibilidade previstas na norma ABNT - NBR 9050/2015 ou superior. Deverá ter rota acessível, interna e externa, possuindo para tal um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecte os ambientes externos e internos da edificação, e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência. Em caso de rampas, essas deverão possuir inclinação de acordo com a norma vigente."

15.2. A análise da COMANP (docs. n.ºs. 1764646 e 1779776) indica que todos os imóveis ofertados poderão atender às condições acima, elencadas no edital (Projeto Básico), após execução dos serviços de construção ou reforma.

15.3. Sendo assim, estando assegurado que as pendências de ordem técnica, aventadas no doc. nº 1760277, se resolvem na fase de construção ou de reforma do imóvel, a questão remanescente estará restrita à documentação apresentada pelos proponentes.

16. Nesta linha de inteligência, caso a Administração queira dar continuidade ao procedimento, não vemos óbice à utilização, de modo análogo, da faculdade inserta no artigo 48, § 3º, da Lei nº 8.666/93, que prescreve:

"Art. 48. Serão desclassificadas:

(...)

§ 3º Quando todos os licitantes forem inabilitados ou todas as propostas forem desclassificadas, a administração poderá fixar aos licitantes o prazo de oito dias úteis para a apresentação de nova documentação ou de outras propostas escoimadas das causas referidas neste artigo, facultada, no caso de convite, a redução deste prazo para três dias úteis. "

16.1. A alternativa se mostra possível se, ao menos em tese, qualquer um dos proponentes reúne condições de ser o vencedor na disputa, o que significa dizer, todos os imóveis (*terreno para construção e prédios para reforma*), resolvidas as questões de documentação, estariam aptos a ser locados pela Administração.

16.2. Tratando-se o chamamento, de procedimento de uma fase única, que engloba documentos de pré-qualificação e documentos para classificação de propostas, o prazo, em sendo concedido, pode referir-se às duas situações, se for o caso. A princípio, parece-nos que a documentação pendente, de todos os participantes, é aquela que se refere às propostas propriamente ditas.

17. Cumpre ressaltar que, *in casu*, a adoção da medida apenas se mostrará razoável se a Administração julgar que, efetivamente, estão presentes os requisitos para a locação efetivar-se de forma direta, com base no artigo 24, X, da lei de licitações. Restando dúvidas a este respeito, julgamos que deverá a Administração avaliar sobre a necessidade da deflagração de procedimento licitatório, a fim de concluir-se o projeto piloto em questão (locação de imóvel sob a modalidade *built to suit*), inclusive com a inclusão das demais cidades (Barra do Choça e Santo Estevão).

18. Cumpre lembrar que à Comissão caberá a notificação dos proponentes para apresentação de documentação, nos termos do art. 48, § 3º, da Lei nº 8.666/93, após nova manifestação da COMANP, e desde que haja decisão neste sentido. Após, a Comissão deverá apresentar suas conclusões.

18.1. Pontuamos, por fim, que na hipótese de conceder-se prazo para apresentação de nova documentação, o lapso poderá ser ampliado ou até mesmo reduzido, vez que, tecnicamente, não estamos diante de uma licitação. Apenas deve a Administração usar da razoabilidade, diante da análise do caso concreto.

É o parecer, *sub censura*.

À ASSESD.



Documento assinado eletronicamente por **Silene Mascarenhas de Souza, Assessor**, em 29/11/2021, às 14:37, 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 **1784446** e o código CRC **E3C387B8**.

0014515-20.2021.6.05.8000

1784446v50