



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 : @interessados_quebra_linha_maiusculas@
ASSUNTO :

Parecer nº 262 / 2021 - PRE/DG/ASJUR

1 Retornam os autos a esta unidade de assessoramento, desta vez com manifestação da SGA, para que seja revogado o chamamento público que teve como objeto a locação de imóveis, na modalidade *built to suit*.

1.1. Em robusta manifestação, dentre outras coisas, aduz a SGA acerca da fragilidade dos estudos técnicos preliminares, arrematando, neste desiderato:

"Como visto, os contratos *built to suit* na Administração Pública são plenamente viáveis, desde que atendam aos seguintes requisitos, entre outros já delineados acima:

- *existência de criterioso estudo técnico preliminar, que, de modo inequívoco, demonstre ser esta a melhor solução para o Tribunal, em comparação com a locação de imóveis tradicional;*

- Preços da locação compatíveis com os valores de mercado, **segundo avaliação prévia.**

Ora, verifica-se compulsando os autos que os estudos realizados para subsidiar a contratação não demonstraram, sem sombra de dúvida, que essa modalidade é mais vantajosa para a Administração. Os estudos concluíram que:

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 (hum) 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.

Ademais, verifica-se dos autos que **não houve análise prévia**, por parte da área técnica, se os preços praticados encontravam-se dentro do valor de mercado. Não houve consulta ao mercado acerca dos valores de aluguel nem tampouco houve investigação junto aos cartórios eleitorais contemplados no Chamamento Público

nº 1/2021 acerca da média de preços de imóveis comerciais adequados ao funcionamento da Justiça Eleitoral na localidade pretendida.

Além disso, encontram-se em tramitação processos com vista à locação (no modelo tradicional) de imóveis para abrigar os cartórios eleitorais de Valente (0052990-50.2018.6.05.8000) e de Conceição do Coité (0047826-36.2020.6.05.8000), em que os valores propostos pelos proponentes foram, respectivamente, R\$ 2.600,00 e R\$ 3.500,00, enquanto que as propostas obtidas no Chamamento Público nº 1/2021 foram, respectivamente, R\$ 5.700,00 e R\$ 6.000,00. Existe, ainda, contrato de locação (também no modelo tradicional) para abrigar o cartório eleitoral do município de Luís Eduardo Magalhães, cujo valor do aluguel é R\$ 3.347,00. Por sua vez, no Chamamento Público nº 1/2021, a proposta para esse município foi de R\$ 14.600,00.

Ora, apenas se considerarmos a questão envolvendo os valores de locação, não restou demonstrado, inequivocadamente, que as propostas obtidas no chamamento público nº 1/2021, consignaram preços vantajosos para a Administração.

E por fim, cabe lembrar que o edital do Chamamento Público nº 1/2021 foi publicado com a supressão, no Termo de Referência que lhe é anexo, dos subitens 4.1, 4.2, 4.2.1 e 4.3. O subitem 4.2.1, na redação original do TR, era o que tratava dos critérios de aceitabilidade dos preços. Apenas por esse motivo (edital com vício insanável) deveria ter havido sua anulação e sua republicação corrigido. Isto porque não é demais imaginar que interessados deixaram de encaminhar propostas porque desconheciam os valores máximos admitidos para eventual pré-qualificação.

Assim, é o entendimento deste signatário que o Chamamento Público nº 1/2021 deve ser revogado e, caso a Administração julgue pertinente, seja determinada a elaboração de novos estudos preliminares e, se restar demonstrado, de forma inequívoca, que a solução do *built suit* seja a mais vantajosa para o Tribunal, em relação à construção ou locação tradicional, seja determinada a publicação de novo edital para chamamento público."

2. Evitando repetições desnecessárias, até porque a SGA muito bem discorreu sobre a questão, cumpre-nos rememorar que, desde os primórdios do procedimento, esta Assessoria já ressaltava da obrigatoriedade de serem observados os requisitos impostos pela Corte de Contas, para a regular adoção do modelo em pauta, entre eles, um criterioso estudo técnico preliminar, que levasse à conclusão de que se tratava de medida efetivamente vantajosa, notadamente sob os princípios da economicidade e eficiência.

2. 1, À época, assim concluímos (doc. número 1382581):

5.1. Neste ponto, cumpre lembrar que o *chamamento público* não está formalmente previsto na lei de licitações. Entretanto, tem sido amplamente utilizado pela Administração Pública, e é comumente classificado como "*ato de prosperação do mercado*", utilizado para verificar se há empresas interessadas em determinado serviço público".

5.2. *In casu*, já afirmamos acima, o próprio TCU recomenda a sua adoção. A par disso, colacionamos aos autos o "EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 001/2020", expedido pela Secretaria do Tribunal de Contas da União no Estado do Amazonas, como forma de corroborar tal assertiva (doc. nº 1382752).

6. Assim visto, em que pese a COMAP ter feito uma breve análise do Termo de Referência encartado pela COMANP, julgamos que o documento merece uma reavaliação. Em verdade, percebe-se que o doc. nº 1371421 tenta seguir modelo padrão adotado nesta Casa, porém, do exame em comento, é possível concluir que os modelos disponibilizados pela Secretaria de Gestão Administrativa e de Serviços (SGA) não se revelam adequado ao presente caso.

6.1. Sugerimos, neste particular, aproveitamento dos editais constantes dos docs. nºs. 1374335 e 1382752, com as necessárias adaptações, sem prejuízo do aproveitamento de outros documentos acaso resultantes do estudo das áreas competentes.

7. Ante o exposto, opinamos objetivamente pelo retorno dos autos à SGA, para promoção e/ou juntada dos estudos preliminares, observando-se as diretrizes apontadas pelo TCU e salientadas pela COMAP, com concomitante encarte de edital de chamamento público. Recomendamos, ainda, que reste consignado nos autos a formal aprovação dos estudos preliminares pela Administração.

3. Não obstante, decidiu-se a Administração pelo seguimento do projeto piloto, fato não impeditivo da proposta solução de continuidade, no legítimo momento que lhe é dado para rever seus próprios atos, a fim de melhor acomodá-los às regras e recomendações vigentes.

4. Ante o exposto, opinamos objetivamente pela revogação do procedimento, podendo a Administração determinar a realização de novos estudos técnicos preliminares, para que, ao final, baseada nos respectivos resultados, conclua pela adoção da locação na modalidade *built to suit*, a se concretizar mediante procedimento licitatório ou dispensa de licitação, conforme revele o novo chamamento público a ser lançado.

É o parecer, *sub censura*.

À ASSESD.



Documento assinado eletronicamente por **Silene Mascarenhas de Souza, Assessor**, em 07/07/2021, às 18:05, 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 **1664987** e o código CRC **8930016A**.