



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PARECER Nº SEI-122/2025 - CREMEB/PRES/AJUR

Em 27 de março de 2025.

SEI N. 25.5.000000025-5

Assunto: Parecer de Regularidade Jurídica. Processo de aquisição da nova sede do CREMEB.

PARECER

O presente expediente retorna a esta Assessoria Jurídica para análise e manifestação acerca da conformidade jurídica do processo de Chamamento Público para aquisição da nova sede do CREMEB às normas jurídicas aplicáveis.

Inicialmente, vale lembrar que a presente apreciação, como é cediço, não engloba a análise das justificativas levantadas ou consideradas pelas entidades decisórias envolvidas. O escopo de atuação da Assessoria Jurídica é limitado à emissão de uma opinião consultiva sobre a observância dos requisitos legais e constitucionais do procedimento, portanto, a análise efetuada foca na dimensão jurídico-formal, não incorporando elementos técnicos associados ao mérito administrativo.

É o relatório.

O processo iniciou-se com a identificação da necessidade institucional de adquirir novo imóvel para acomodar adequadamente as atividades do Conselho. Essa necessidade foi formalmente justificada através do Projeto Nova Sede, Documento de Oficialização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e demais documentos exigidos legalmente.

A partir dessa base, foi instruído processo de credenciamento por Chamamento Público, instrumento admitido pela nova Lei de Licitações (art. 78, I e art. 79), e pela Orientação Normativa AGU nº 68/2020, como mecanismo legítimo para prospecção do mercado e demonstração da inviabilidade de competição, quando for o caso, o que autorizaria eventual contratação por inexigibilidade (art. 74, inciso V).

Na etapa inicial, esta Assessoria Jurídica opinou favoravelmente à realização do Chamamento Público, considerando: (i) a previsão legal para aquisição de imóvel por inexigibilidade de licitação; (ii) a existência de estudo técnico e justificativas que

demonstram a singularidade e adequação da contratação pretendida; e (iii) a regularidade da minuta de edital, com a ressalva de que fosse juntada aos autos consulta formal sobre a inexistência de imóveis públicos disponíveis para o objeto, o que efetivamente foi feito.

Constatou-se que o Chamamento Público era o mecanismo mais apropriado para garantir a transparência, isonomia e prospecção de mercado, em consonância com os princípios da administração pública (legalidade, moralidade, publicidade, impessoalidade e eficiência).

Finalizado o prazo do edital, partiu-se para a análise da regularidade das propostas apresentadas pelas empresas REFA - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e GPEC Patrimonial Ltda., verificando sua aderência aos critérios estabelecidos no edital.

A análise jurídica, corroborando o relatório da Equipe de Planejamento, considerou que ambas as propostas atenderam aos requisitos mínimos previstos, identificando que a proposta da REFA se destacou por maior área privativa, número de vagas de garagem e regularidade documental. Além disso, foi reconhecida a possibilidade de continuidade da proposta da REFA para a 2ª fase, sugerindo inclusive que não se formalizasse compromisso de compra nesta etapa, tampouco se aplicasse cláusula de multa por desistência, por ausência de previsão editalícia.

Houve plena conformidade com o procedimento e as normas da Lei nº 14.133/2021.

Na terceira e última fase, foi analisado o Relatório Circunstanciado elaborado pela Equipe de Planejamento, com foco na verificação da documentação técnica e jurídica do imóvel da empresa REFA, selecionada como a mais vantajosa.

No que diz respeito à documentação exigida pelo Edital, esta Assessoria Jurídica destacou a ausência de itens obrigatórios e desejáveis.

Reitera-se que, no que tange ao proprietário do imóvel e ao próprio imóvel, a quase totalidade dos itens foram atendidos, ainda pendentes: (i) o comprovante de uso permitido para fins administrativos e institucionais; (ii) projeto aprovado na Prefeitura; (iii) projeto de Arquitetura; e (iv) relatório de manutenção das instalações de ar-condicionado (com declaração informando a inexistência desse sistema no imóvel).

Já o (i) laudo de inspeção predial e (ii) o laudo de avaliação imóvel, foram devidamente anexados.

Mesmo com as referidas ausências, como já pontuamos em parecer anterior, a Administração poderá julgar a seu critério de conveniência e oportunidade sobre a suficiência da documentação apresentada para prosseguimento regular do processo de aquisição. Esta prerrogativa está prevista de forma expressa no edital:

OBSERVAÇÕES:

a) A falta de documentos e informações desejáveis relacionados no item 4.13 do ANEXO II não inviabiliza o processo de aquisição do imóvel;

b) **A eventual falta de documentos e informações relacionados nos Anexos I, II e III será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de aquisição do imóvel;**

c) A critério da Administração poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.

Como se vê, o próprio edital determina que a ausência de tais documentos não ensejará necessariamente a inviabilidade do processo de aquisição, cabendo à Administração analisar a sua dispensa ou possibilidade de apresentação em momento posterior.

Entretanto, conforme previsto expressamente no edital, a ausência desses documentos não inviabiliza o prosseguimento do processo de aquisição, havendo possibilidade de complementação antes da decisão final. Esta Assessoria reforça que a administração possui discricionariedade para conceder prazos para regularização das pendências.

Quanto ao aspecto **jurídico-normativo**, esta AJUR concluiu que:

- A documentação essencial foi majoritariamente apresentada;
- As pendências são superáveis e não comprometem a legalidade do procedimento;
- A continuidade da contratação é juridicamente viável, desde que mantido o acompanhamento dos requisitos formais e técnicos;
- A opção pela **inexigibilidade de licitação** é possível, desde que devidamente motivada com base nos critérios legais de singularidade, inexistência de imóveis públicos disponíveis e compatibilidade de preço com o mercado;

Diante de todo o exposto, à luz dos pareceres já emitidos e da análise das fases do procedimento, conclui-se que o **Chamamento Público n. 001/2025 foi conduzido em conformidade com a legislação vigente**, especialmente a Lei n. 14.133/2021, com respeito aos princípios administrativos da legalidade, moralidade, publicidade, impessoalidade e eficiência.

Houve **instrução processual robusta**, com documentos técnicos, justificativas de demanda, mapa de riscos, cotação de mercado e estudo preliminar. A **documentação apresentada pelo proponente classificado atende substancialmente aos requisitos editalícios**, sendo as eventuais pendências superáveis e já em fase de regularização.

Assim, com base em todos os elementos analisados, esta Assessoria Jurídica, mediante

o exame prévio de legalidade, **manifesta-se pela regularidade jurídica integral do Chamamento Público nº 001/2025**, autorizando seu prosseguimento, em conformidade com o respectivo Edital.

É o parecer.

Salvador/BA, 27 de março de 2025.

Daniela Gurgel

Lucas Macedo

Coord. da Assessoria Jurídica Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Santos Gurgel Fernandes, Coordenador(a)**, em 27/03/2025, às 15:48, com fundamento no art. 5º da [RESOLUÇÃO CFM nº2.308/2022, de 28 de março de 2022](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cfm.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **2296785** e o código CRC **588C09FD**.



Rua Guadalajara, 175 - Bairro Morro do Gato |
CEP 40169-690 | Salvador/BA - <http://www.cremeb.org.br/>

Referência: Processo SEI nº 25.5.000000025-5 | data de inclusão: 27/03/2025