



CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA

PARECER Nº SEI-310/2024 - CREMEB/PRES/AJUR

Em 23 de setembro de 2024.

SEI N. 24.5.000001566-3

Assunto: Parecer - Chamamento Público - Prospecção de Mercado Imobiliário em Salvador/Ba.

Assessoria Jurídica: Daniela Gurgel e Lucas Macedo

PARECER

O presente expediente veio a esta Assessoria Jurídica para pronunciamento acerca da realização de Chamamento Público para prospecção no mercado imobiliário de Salvador acerca de imóveis comerciais, prontos para uso, que possam servir de futura sede para este Conselho, por meio de inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 2021).

Constam dos autos os seguintes documentos relevantes à análise jurídica:

1. Despacho inicial (Solicitação de Contratação);
2. Despacho RD;
3. Ata de Assembleia Geral extraordinária;
4. Documento de Oficialização de Demanda;
5. Projeto Nova Sede;
6. Estudo Técnico Preliminar;
7. Ofício - Consulta Imóvel Público – SPU/BA;
8. Resposta SISREI - Indisponibilidade;
9. Declaração de Indisponibilidade de Imóvel – SPU/BA;
10. Ofício - Consulta Imóvel Público – SAEB;
11. Resposta SAEB - Indisponibilidade.
12. Ofício - Consulta Imóvel Público – PMS
13. Termo de Referência;
14. Programa de Necessidades;
15. Cotação de Preços – Estimativas de Valor para a Contratação;
16. Declaração de Adequação Orçamentária;
17. Relatório Contábil;
18. Mapa de Riscos;

19. Despacho de Encaminhamento ao Jurídico;
20. Minuta de Edital de Chamamento Público.

É o relatório.

1. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1.1 FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO.

O parecer jurídico tem por finalidade auxiliar o gestor no controle prévio da legalidade dos atos praticados, conforme artigo 53, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC).

Assim, o parecer não analisa questões de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade, conforme também o Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União.

Dito isto, as especificações técnicas da contratação pretendida, seu detalhamento, características, requisitos e avaliação do preço estimado, são de responsabilidade do órgão licitante. Recomenda-se que o órgão adote sempre parâmetros técnicos objetivos, para melhor atender o interesse público. As decisões discricionárias do gestor (questões de oportunidade e conveniência) devem ser motivadas nos autos.

Ademais, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Como é cediço, não é papel desta Assessoria fiscalizar o gestor, nem os atos já praticados já que este parecer não é vinculante, mas em prol da segurança da própria autoridade, recomenda-se avaliar e acatar, sempre que possível, os entendimentos aqui expostos.

As questões relacionadas à legalidade serão apontadas neste ato.

1.2 DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO.

A aquisição de imóvel para uso pela Administração Pública por inexigibilidade de licitação está prevista no art. 74 da Lei n. 14.133, de 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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste

artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para aquisição de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do §5º acima transcrito.

Note-se, assim, que só é lícito comprar imóvel cujas necessidades de instalação e de localização condicionem a escolha da Administração Pública. Portanto, se a Administração Pública quiser comprar imóvel em região central de determinado município e existirem vários imóveis que podem atender aos seus propósitos, em princípio, ela deve proceder à licitação pública.

A contratação direta encontra lugar nas situações em que houver somente um imóvel cujas características atendam aos interesses da Administração Pública, pelo que, a rigor jurídico, se está diante de hipótese em que ocorre inviabilidade de competição e, por conseguinte, inexigibilidade de licitação.

1.3 CHAMAMENTO PÚBLICO

De início, é importante destacar o conceito do credenciamento com base na Lei 14.133/21, o qual está posto no art. 6º, XLIII:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XLIII - **credenciamento: processo administrativo de chamamento público** em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados;

Ainda, a Lei 14.133/21 não considera o credenciamento como uma modalidade de licitação, mas como um dos procedimentos auxiliares previstos no seu art. 78, I.

Já o art. 79 da Lei 14.133/21 apresenta as possibilidades de aplicação do credenciamento, vejamos:

Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

- II - com seleção a critério de terceiros: caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;
- III - em mercados fluidos: caso em que a flutuação constante do valor da prestação e das condições de contratação inviabiliza a seleção de agente por meio de processo de licitação. Parágrafo único. Os procedimentos de credenciamento serão definidos em regulamento, observadas as seguintes regras:
- I - a Administração deverá divulgar e manter à disposição do público, em sítio eletrônico oficial, edital de chamamento de interessados, de modo a permitir o cadastramento permanente de novos interessados;
- II - na hipótese do inciso I do caput deste artigo, quando o objeto não permitir a contratação imediata e simultânea de todos os credenciados, deverão ser adotados critérios objetivos de distribuição da demanda;
- III - o edital de chamamento de interessados deverá prever as condições padronizadas de contratação e, nas hipóteses dos incisos I e II do caput deste artigo, deverá definir o valor da contratação;
- IV - na hipótese do inciso III do caput deste artigo, a Administração deverá registrar as cotações de mercado vigentes no momento da contratação;
- V - não será permitido o cometimento a terceiros do objeto contratado sem autorização expressa da Administração;
- VI - será admitida a denúncia por qualquer das partes nos prazos fixados no edital.

Nesse sentido, há muito a AGU já consolidou o uso do chamamento público através de sua Orientação Normativa nº 68, de 29 de maio de 2020, perfeitamente aplicável às contratações nos termos da Lei 14.133/21:

ON AGU N. 68/2020

I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL;

II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;

III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, CAPUT, DA LEI N.º 8.666/93; E

IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO. (g.n.)

Destarte, o Chamamento Público tem dois objetivos específicos. O primeiro é assegurar a isonomia, possibilitando que todos conheçam a necessidade administrativa e possam ofertar propostas para que a Administração verifique a viabilidade ou não de realizar licitação. O segundo é possibilitar o levantamento das condições do mercado e alternativas de contratação.

O procedimento assim realizado adota métodos de impessoalidade, além do que, promove a publicidade e concede o direito de vários interessados em manifestar o interesse no processo. Nesse tocante, se existir mais de um particular em condições de atender às necessidades da Administração a escolha deve ser pautada por critérios isonômicos e devidamente motivada no respectivo processo.

No particular, a administração busca realizar o credenciamento cuja finalidade é a prospecção do mercado imobiliário para a eventual aquisição de imóvel que possa abrigar a nova sede deste Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia - CREMEB.

Assim, temos que o credenciamento é legítimo, já que a própria lei prevê excepcionalmente a contratação direta para esses casos, em razão de a aquisição destinar-se especificamente a atender finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha. Ou seja, visa selecionar dentre os interessados o que melhor atenda às necessidades da Administração, buscando-se a melhor oferta para aquisição do referido imóvel, que atenda as especificações e necessidades da Administração, conforme termo de referência.

Aliado a isto, a condução do processo nos termos apresentados conferirá maior lisura e principalmente atenderá aos princípios basilares da Administração Pública, em especial ao princípio da moralidade, impessoalidade e publicidade.

Diante disso, analisando a documentação anexada aos autos, verificamos que contém todos os documentos que embasam a solicitação, notadamente a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, e ainda as justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser comprado e que evidenciem vantagem para a Administração, contidas no ETP e no Termo de Referência, editados também em consonância com o Programa de Necessidades.

De outro lado, consta ainda nos autos a análise de riscos de modo a satisfazer exigência da NLLC.

Já quanto à minuta do Edital de Chamamento Público, verificamos que se encontra apta a produzir seus devidos efeitos e cumpre os princípios da essencialidade, da publicidade, da moralidade, da probidade, da imparcialidade, da impessoalidade e da transparência administrativa, bem como, todas as demais exigências previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.

Desse modo, esta Assessoria Jurídica entende, mediante o exame prévio de legalidade, que a adoção do instituto do credenciamento no caso sub exame está correta à luz do que preconiza os arts. 74, inciso IV, art. 78, I, e art. 79, incisos I a VII todos da Lei Federal 14.133/2021, (Nova lei de licitações).

É o parecer.

Salvador/BA, 23 de setembro de 2024.

Daniela Gurgel

Lucas Macedo

Coord. da Assessoria Jurídica

Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Santos Gurgel Fernandes, Coordenador(a)**, em 23/09/2024, às 16:22, 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 **1568286** e o código CRC **37768E43**.



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

Referência: Processo SEI nº 24.5.000001566-3 | data de inclusão: 23/09/2024