

ORIENTAÇÃO N.º 168/2023

TCU: CHAMAMENTO PÚBLICO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Orientação

O Chamamento Público é um ato, normalmente sob a forma de edital, em que a Administração Pública anuncia suas pretensões com o intuito de atrair interessados, ideias, projetos, de maneira geral, a participação de terceiros.

Essa ferramenta é utilizada de diferentes formas e em diferentes regimes/leis específicas, o intuito em todas elas é similar, embora as especificidades devam ser observadas.

Recentemente, o Tribunal de Contas da União, se pronunciou pela irregularidade de processo de compra de imóvel sem que houvesse prévio chamamento de interessados, considerando-o erro de planejamento.

O Tribunal referiu-se ao fato de que poderia haver outros imóveis na região que atendessem às condições, mas que os proprietários não souberam do interesse do Poder Público em comprar determinado bem, dessa forma, o chamamento público anunciaria as intenções de compra e viabilizaria novas possibilidades, novos imóveis, alertando aos proprietários potencialmente interessados. Nesse sentido, a decisão do Tribunal se baseou no fato de que, nem sempre, a pesquisa de mercado realizada pelo Poder Público, pode ser suficiente para esgotar as alternativas regionais de compra, e o chamamento funcionaria como atrativo, a divulgação das intenções de compra poderiam despertar novas ofertas.

Na decisão já citada, o Tribunal de Contas da União entendeu que:

Acórdão 702/2023 Plenário¹ (Representação, Relator Ministro-Substituto Augusto Sherman) Licitação. Dispensa de licitação. Bens imóveis. Aquisição. Chamamento público. Princípio da publicidade. É irregular a aquisição de imóvel para uso institucional por meio de dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) sem prévio chamamento público, por violar o princípio da publicidade, previsto no art. 37, caput, da Constituição Federal e no art. 3º da Lei 8.666/1993.

E os pontos de reflexão já desenvolvidos, ficam evidentes no seguinte trecho da decisão:

“No que se refere à etapa de planejamento que precedeu à decisão pela compra do Edifício Conecto, o primeiro aspecto que revelou a inadequação dos procedimentos então levados a efeito, entre os anos de 2016 e 2017,

¹ Disponível em: <https://portal.tcu.gov.br/jurisprudencia/boletins-e-informativos/> Acesso em: 03 de maio de 2023.

pelos gestores do CRF/MG foi a não realização de chamamento público. Caso processo com esse intuito tivesse sido realizado à época, haveria a possibilidade de ter sido localizada edificação com maior grau de aderência às normas de acessibilidade quando comparada com o Edifício Conecto, antes das obras de adequação promovidas a partir de 2018. O chamamento público poderia ter levado ao conhecimento do Conselho, ainda, propostas de imóveis com maior economicidade e, quiçá, com menores necessidades de adaptação - inclusas as de acessibilidade.”

Nova Lei de Licitações

A aquisição de imóveis, no universo das compras públicas, é atividade peculiar por depender das justificativas específicas de estruturação, localização e eventuais adaptações nos imóveis.

Prova disso, é que, se antes, pela Lei Federal nº 8.666/93, a aquisição/locação de imóveis pelo Poder Público era reconhecida como hipótese de dispensa [art. 24, X, Lei Federal nº 8.666²] na Lei Federal nº 14.133/21 [Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos], a locação ou a aquisição de imóveis está elencada como hipótese de inexigibilidade [art. 74, V, Lei Federal nº 14.133³]. Ainda assim, com o reconhecimento da aquisição/locação de imóveis como hipótese de inexigibilidade, questão que já era questionada pela doutrina especializada, é preciso justificar as características singulares do imóvel que será adquirido, caso não seja possível, o ideal é seguir a regra do chamamento público, oportunizando que outros interessados apresentem seus imóveis para eventual aquisição, como orientou o TCU na decisão citada.

Inclusive, à luz da Nova Lei de Licitações, a inexigibilidade para locação/aquisição de imóveis é criteriosa, pois, o §5º, do mesmo art. 74, complementa o inciso V, fixando os seguintes procedimentos ao processo:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

§ 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;

² 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;

³ 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.

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.

Dos quesitos obrigatórios citados, denota-se que a certificação de inexistência de outros imóveis [inciso II] e a justificativa de singularidade do imóvel escolhido [inciso III], poderão ser justificados através do chamamento. Sendo, portanto, além de uma orientação do TCU, um meio de atender aos quesitos legais do processo de inexigibilidade.

Outros pontos analisados

Na mesma decisão, o TCU apontou ausência de chamamento em outro momento do mesmo processo, na contratação do empréstimo para aquisição do imóvel. Ou seja, esse segundo chamamento poderia repercutir em linhas de crédito melhores, ao menos na visão do Tribunal.

Conclusão

Ante o exposto, S.M.J., conclui-se que, o TCU tem entendido que nos casos em que o Poder Público opte por adquirir determinado imóvel, sempre que possível, deve-se optar pela realização de chamamento público, para que outros indivíduos/proprietários tenham a oportunidade de participar do processo licitatório, apresentando novos imóveis de acordo com as especificações previstas no edital [cidade, região, tamanho], apresentando imóveis que talvez não sejam acessíveis ao Poder Público em sua pesquisa inicial/mapeamento das opções de compras disponíveis, e isso é capaz de mudar drasticamente os rumos da aquisição, sendo um fator de planejamento. Com isso, haverá a máxima aplicação do princípio da publicidade, e, ainda, prestígio ao princípio do planejamento nas compras públicas, pois a aquisição de imóveis demanda uma série de especificações e as alternativas podem ser adaptadas e refletivas, por isso, analisar todas as hipóteses permitirá justificar melhor a aquisição, ainda que essa seja processada como inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Nova Lei de Licitações.

Aliás, o chamamento viabiliza, em muitas ocasiões, a indicação específica de um imóvel e o atendimento dos quesitos o que balizam eventual inexigibilidade pela Nova Lei de Licitações.

Adamantina/SP, 26 de maio de 2023.

Leonardo Vieira de Souza

Consultor Responsável pela Elaboração

José Carlos Pacheco de Almeida

Responsável pela Revisão e Aprovação