



PROCESSO ADMINISTRATIVO EDOC Nº 4082/2024

INTERESSADO: GERÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - GTRF
DIRETORIA MEIO AMBIENTE E EXPANSÃO - DMAE

ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 048/2024 - AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA EE-11 DO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO DE LAGARTO/SE.

PARECER JURÍDICO Nº 420/2024

EMENTA: (...) Em análise, o Relator, acordando com o parecer da Unidade Técnica, consignou que, nos termos do art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 (o qual apresenta hipótese equivalente àquela prevista no art. 29, V, da Lei nº 13.303/16), para que se possa adquirir imóvel mediante dispensa de licitação, são necessários três requisitos: (i) **comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípua da administração;** (ii) **escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização;** e (iii) **compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia.** (TCU, Acórdão nº 5.948/2014, 2ª Câmara, Rel. Min. Raimundo Carreiro, j. em 21.10.2014.)

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de **AQUISIÇÃO DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA EE-11 DO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO DE LAGARTO/SE**, localizada na Rua Projetada F (atual Rua do Morcego, s/n), lote 216, Quadra 08, loteamento Joia Rara, bairro Alto da Boa Vista (atual Zona E-01), município de Lagarto/SE, de propriedade do Sr. *Alailson Carvalho de Fraga*.

2. O referido imóvel corresponde a uma área de **140m²**, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagarto sob o nº 18.046, livro nº 2 à fls. 046, adquirido em 10/05/2018, resultando da partilha de bens ocorrida no Divórcio Litigioso (2017.451.01068) com sua ex-conjuge *Izabel de Fraga Andrade* (R.03), que tramitou na 2ª Vara Cível de Lagarto, conforme certidão de inteiro teor as fls. 65/67.

3. Fora realizada avaliação do referido o imóvel pelo Eng. Civil *Luís Antônio da Cunha Viana Neto*, registrado no CREA/SE sob o nº 2714959423/SE, (vide ART SE202030347461 às fls 21), a pedido da DESO, através da GERÊNCIA DE TOPOGRAFIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – 3.0.02.00/GTRF, restando constatada as seguintes informações sobre a localização do imóvel:

8.1 - ASPECTOS GERAIS:

A zona onde está inserido o imóvel é caracterizada como residencial e sua densidade de ocupação é alta. A região possui infraestrutura urbana básica, com ruas pavimentadas etc.

8.2 – LOCALIZAÇÃO:

As coordenadas geográficas tomadas da frente do imóvel (centro) são: -10.911365, -37.693103; 10°54'40.9"S 37°41'35.2"W (DATUM WGS 84).

3. O período de pesquisa para avaliação ocorreu entre 01/11/2023 a 14/11/2023, sendo utilizado pelo profissional supracitado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

4. Assim, a DESO pretende adquirir uma área com formato retangular de **140m²**, sendo avaliada em **R\$ 42.191,05 (quarenta e dois mil, cento e noventa e um reais e cinco centavos)** pelo perito, este em seu valor máximo, conforme estampa as fls. 06 do referido laudo.

Intervalo de Confiança: Considerando que a amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à estimativa de tendência central mostrou-se aceitável, permitindo enquadrar o nível de precisão do trabalho no grau III, segundo tabela 5 do item 9.2.3 da NBR-14.653-2.

O intervalo de confiança para o valor total calculado de venda do imóvel avaliado, conforme tabela abaixo:

EXEMPLO:

Valor Mínimo:	R\$ 33.046,26
Valor Calculado	R\$ 37.200,80
Valor Máximo:	R\$ 42.191,05

Na avaliação foi utilizado um deságio de 5% o valor mínimo calculado, pelo modelo estatístico ser composto por dados de oferta e não possuir a variável oferta/venda e, por ser compatível com os imóveis assemelhados da região.



5. A parte vendedora manifestou anuência ao laudo de avaliação desenvolvido e apresentado pela GTRF/DESO, desde que fosse oferecido o valor MÁXIMO de mercado para venda.

É o que se tem a relatar



II – FUNDAMENTO JURÍDICO

6. Cumpre exarar que o presente feito objetiva a aquisição de área de imóvel de propriedade particular, conforme escrituração em fls.65/67, situado à Rua Projetada F (atual Rua do Morcego, s/n), lote 216, Quadra 08, loteamento Joia Rara, bairro Alto da Boa Vista (atual Zona E-01), município de Lagarto/SE, com 140m² visando atender às necessidades da DESO na construção de estação elevatória que fará parte do sistema de esgotamento sanitário da cidade de Lagarto, devendo ocorrer através de procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 29, inciso V da Lei 13.303/2016, em replicação no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILC/DESO), art. 120, inciso V.

Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista: (Vide Lei nº 14.002, de 2020)

(...)

V - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

7. Em cotejo ao permissivo legal colacionado, interessante considerar a manifestação do Tribunal de Contas da União (TCU), Na análise do caso, a Unidade Técnica do TCU verificou que **"não constam nessas avaliações memorial descritivo de como se averiguou o preço, nem se foram seguidas normas técnicas como as da ABNT para essas avaliações. As imobiliárias chegaram a esses valores a partir de critérios pouco objetivos, como localização e estado do imóvel"**. Diante disso, o Relator determinou que a entidade contratante promovesse **"previamente à aquisição de bens imóveis, avaliação de preços fundamentada em elementos objetivos"**, realizada por entidades de reconhecida capacidade técnica como a Caixa Econômica Federal e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – Ibape". (Grifamos.) (TCU, Acórdão nº 1.466/2010, Plenário, Rel. Min. Marcos Bemquerer, DOU de 30.06.2010.) É possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) Necessidades de instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

8. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de



instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

9. Complementarmente, registramos que respaldada doutrina pátria entende que a hipótese de dispensa prevista no artigo 29, V, nada mais é que uma hipótese de inexigibilidade travestida de dispensa, inclusive, a lei 14.133/2021, no art.74, já adotou como inexigibilidade. Nesse sentido é o entendimento do ilustre Doutrinador Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, senão vejamos:

“Trata-se, em verdade, de hipóteses de inexigibilidade de Licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.” (Jacoby Fernandes, J.U, contratação direta sem licitação, 9.ed. Belo Horizonte. Fórum 2011, pág. 378)

10. Feitos tais apontamentos iniciais, a área solicitante visando preencher os requisitos mencionados *in supra*, procedeu, com o auxílio da **Gerência de Obra Especial 7 - GOB7**, na figura do seu gerente *Paulo José Santo Silva Amado*, responsável pelas obras de esgotamento sanitário na cidade de Lagarto/SE, a juntada da C.I's nº 5649/2024 e 5809/2024, justificando os motivos de escolha da localidade a ser adquirida às fls. 73/76, informando que:

“A área da estação elevatória 11 foi adquirida conforme especificado no projeto de esgotamento sanitário do Nova Esperança em anexo.”

[...]

“A área foi definida considerando os levantamentos topográficos e geotécnicos, sendo o lote escolhido, aquele que apresentou a locação mais adequada em termos técnicos e econômicos para a construção da elevatória.”

11. Desta feita, considerando as razões expostas, a DESO, visando satisfazer seu desiderato, objetivando comportar adequadamente seu aparato Administrativo, efetivou laudo de avaliação, fls.04/17, respeitando-se as peculiaridades do avaliando e características do mercado, tendo sido aplicado o **“Método Comparativo de Dados de Mercado”**, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear – “TS-Sisreg”



12. Logo, o avaliador, ora o Eng. Civil *Luís Antônio da Cunha Viana Neto* definiu o valor de mercado do imóvel com o valor máximo de **R\$ 42.191,05 (quarenta e dois mil, cento e noventa e um reais e cinco centavos)**.

13. Nesta trilha, a área de terreno ambicionado, deverá efetivamente figurar como único adequado às necessidades da Administração, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha. De tal modo, considerando as razões alçadas pela GTFR e GOB7, apresentando as peculiaridades específicas que ensejaram o presente procedimento de dispensa, verificamos a assinalação de todos os preceitos estabelecidos no arcabouço jurisprudencial e doutrinário.

14. Senão, vejamos em que sentido sacramentou o sodalício Tribunal de Contas da União, que dispõe:

"O TCU entendeu, no que concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no artigo 24, inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha. Fonte: TC-625.362/1995-0. Decisão nº 337/1998 – 1ª. Câmara. Corroborando ainda em decisum diverso: "10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação '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.' 11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração." (Acórdão nº 444/2008, Plenário, Min. Rel. Ubiratan Aguiar)

15. Por derradeiro, o TCU já votou pela improcedência de representação que noticiava irregularidade na aquisição de imóvel por dispensa de licitação em razão da não realização de três avaliações, uma vez que dispositivo "prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido". (TCU, Acórdão nº 549/2011, 2ª Câmara, Rel. Min. Subst. Augusto Sherman Cavalcanti).

16. Quanto à documentação necessária para a devida instrução do feito em crivo, solicitamos que deverá se acostado ao processo:

I – Em relação ao imóvel:

- a) Certidão de Inteiro teor da matrícula do imóvel – fls. 65/67;
- b) Planta da situação e localização do terreno – fls. 36/38;
- c) Certidões negativas de ônus e gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel – fls. 68;
- d) Prova de regularidade perante a Fazenda Municipal (Município de Lagarto) fls. 77;
- e) Promessa de contrato de compra e venda – ainda a ser anexado;



Parecer Jurídico nº 420/2024

II – Em relação ao vendedor:

- a) Cópia autenticada do RG e CPF, frente e verso, do vendedor e cônjuge – fls. 50;
- b) Comprovante de Residência – fls. 46;
- c) Termo de Anuência à aquisição nas formas propostas pela Administração, devidamente subscrito por cônjuge – fls. 60/61;
- d) Certidão de Casamento – fls. 53 (em se tratando de vendedor casado);
- e) Certidão Negativa Federal, Estadual e Trabalhista do vendedor e sua cônjuge atualizadas – fls. 64, 80 69/70, 78/79;

III – CONCLUSÃO

17. Assim, satisfazendo devidamente as exigências supras, não vislumbramos nenhum óbice à aquisição da área de terreno de 140,00 m², **CONDICIONADA** a apresentação posterior nos autos do **Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel**, por meio do processo de **Dispensa de Licitação nº 048/2024**, com fulcro no inciso V, do artigo 29 da Lei Federal nº 13.303/2016, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal, bem como na legislação pertinente à matéria.

18. Desta feita, encaminhem-se os autos a GTRF que sejam atendidas as solicitações em tela, recomendando o cumprimento do solicitado no item 17 acima com a seguinte ressalva: **que faça constar no documento que em relação ao pagamento, o mesmo deverá ocorrer em duas parcelas, onde o pagamento da 1º parcela (metade do valor) ocorrerá através de depósito administrativo, desde que com condicionada a contracautela de emissão imediata na posse do bem e, em relação ao pagamento 2º parcela (metade restante), este somente ocorrerá com a transcrição da área em nome da DESO em registro cartorário.**

19. **Caso haja negativa do proprietário em aceitar o pactuado, promova-se a expropriação judicial pelo decreto de desapropriação por interesse social.**

20. Após a homologação pelo Ordenador de Despesas, favor devolver a Comissão de Licitação para publicação e finalização do cadastramento da Dispensa de Licitação nº 048/2024, o sistema PUBLIX.

É O PARECER. S.M.J

Aracaju/SE, 28 de agosto de 2024.


VINÍCIUS ARAGÃO SANTIAGO COSTA
ADVOGADO/DESO – OAB/SE 4.876
Câmara Técnica de Licitações e Contratos
Superintendência Jurídica da DESO
1.1.00.00/SJUR

VINÍCIUS ARAGÃO SANTIAGO COSTA
Assinado de forma digital por VINÍCIUS ARAGÃO SANTIAGO COSTA
COSTA:01399465511 COSTA:01399465511