



**RESPOSTA À IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2019**

---

O CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DE SANTA CATARINA – CREF3/SC, considerando a Impugnação ao Edital de Chamamento Público nº 01/2019 apresentada por **MARCO ANTONIO FREITAS MELCHIORS**, apresenta resposta nos seguintes termos:

1. O Edital de Chamamento Público nº 01/2019 foi publicado pelo Conselho Regional de Educação Física de Santa Catarina – CREF3/SC com o objetivo último de prospectar o mercado imobiliário da região continental da cidade de Florianópolis/SC para eventual aquisição de imóvel **capacitado** a abrigar sua nova sede.

2. Por se tratar ainda de um momento de pesquisa de existência de imóveis, e considerando que a sede de uma autarquia apresente suas especificidades, foram estabelecidos os requisitos mínimos ao imóvel a ser ofertado (constantes no 'Anexo I – Quadro dos Requisitos Mínimos do Imóvel'). Dentre tais requisitos vislumbra-se aquele do 'item 1.3' que prevê a necessidade de o imóvel ofertado ser de uso **exclusivo** do Conselho, item este especificamente impugnado por Marco Antonio Freitas Melchior.

3. Sustenta o Impugnante que tal requisito – de o imóvel ser de uso **exclusivo** – limita substancialmente as ofertas possíveis (ou até mesmo as reduz à zero) em razão da dificuldade de um imóvel com a metragem pretendida possuir caráter de exclusividade; assim, opina o Impugnante pela possibilidade de serem ofertados imóveis **não** exclusivos, tais como os contidos em prédios comerciais e/ou corporativos.

4. Em que pese a argumentação trazida pelo Impugnante, imperioso consignar que o Conselho, em razão de sua natureza de autarquia, possui **discricionariedade administrativa** para estipular os requisitos mínimos em sua pesquisa de imóveis, especialmente ao se ter em mente que se está buscando a sede mais adequada ao melhor desempenho de suas atividades (finalidade precípua). Nesse sentido, leciona José dos Santos

Carvalho Filho:

***A lei não é capaz de traçar rigidamente todas as condutas de um agente administrativo. Ainda que procure definir alguns elementos que lhe restringem a atuação, o certo é que em várias situações a própria lei lhes oferece a possibilidade de valoração da conduta. Nesses casos, pode o agente avaliar a conveniência e a oportunidade dos atos que vai praticar na qualidade de administrador dos interesses coletivos.***

*Nessa prerrogativa de valoração é que se situa o poder discricionário. Poder discricionário, portanto, é a prerrogativa concedida aos agentes administrativos de elegerem, entre várias condutas possíveis, a que traduz maior conveniência e oportunidade para o interesse público.*  
(CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de Direito Administrativo*. São Paulo: Atlas, 2012)

5. Não bastasse a prerrogativa da discricionariedade, há ainda que o próprio requisito impugnado é **inarredável**. O Conselho, enquanto autarquia, necessita de absoluto controle de gastos (ordinários e extraordinários) e, com isso, da maior segurança financeira, devendo poder decidir ‘em que’, ‘quanto’, ‘quando’ e ‘como’ irá gastar. Os gastos com a manutenção de sua **sede**, por exemplo, devem ser previsíveis e, principalmente, **controláveis de forma independente**, vez que o Conselho não possui a independência financeira da qual gozam as empresas privadas.

6. Portanto, um imóvel próprio e exclusivo é recomendável ao controle de gastos que necessita o Conselho, visto que em um prédio comercial/corporativo terá que se submeter às decisões provenientes das assembleias dos condôminos que, obviamente, pode lhe impor gastos demasiados ou, pior, desnecessários, incompatíveis com os princípios da Administração Pública.

7. Não apenas esse requisito impugnado, mas todos aqueles constantes do Edital foram especificamente elaborados visando uma possível aquisição de sede ao Conselho, que garanta todas as suas inúmeras e necessárias especificidades de ente público. Sobre a possibilidade de se estabelecer requisitos mínimos na procura de um imóvel pelo poder público, assim entendeu a Advocacia-Geral da União em seu *Parecer nº*

01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU:

39. Denota-se dos julgados do TCU que sustentam posição contrária a este Parecer uma preocupação com o direcionamento ou a escolha por demais subjetiva e pessoal do imóvel. A forma encontrada pelo Tribunal para evitar tais condutas, no entanto, não parece ser a mais adequada, **na medida em que anula a aplicação do art. 24, X, da Lei 8.666/93.**

40. A forma de conjugar o entendimento da Corte de Contas com as premissas deste Parecer **é orientar a Administração a realizar um procedimento ainda que simplificado para a seleção do imóvel a ser adquirido ou alugado.**

41. Embora não se apliquem literalmente as disposições dos arts. 7e e seguintes da Lei 8.666/93 à fase de planejamento da aquisição/locação, **é necessário que a Administração fixe prévia e justificadamente as características mínimas de que ela precisa num imóvel.**

42. Como já mencionado neste Parecer, o Decreto 7.689/2012, complementado pela Portaria do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão n<sup>o</sup> 249, de 13 de junho de 2012, exige certo planejamento na aquisição ou locação de imóveis. Desta feita, antes da escolha ou consulta às opções disponíveis no mercado, **a Administração deve estabelecer quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender a suas necessidades**, como o tamanho da área (cf. art. 3<sup>o</sup>Q, caput, do Decreto 7.689/2012), a necessidade ou não de estacionamento, a restrição a determinados lugares (cf. art. 3<sup>o</sup>Q, §2<sup>o</sup>Q, do Decreto 7.689/2012), o atendimento por linhas de transporte público etc. (...)

48. Por todo o exposto, conclui-se que: (...) c) Na fase de planejamento da aquisição ou locação, deve a administração adotar os seguintes procedimentos: (c.l) **estabelecer características e requisitos do imóvel demandado, de acordo com as necessidades do caso concreto e obedecidas às premissas do Decreto 7.689/2012.**

8. Inclusive, há de se consignar que a própria Lei n<sup>o</sup> 8.666/93, ao prever em seu artigo 24, X, a dispensa de licitação em ocasião de aquisição de imóvel “destinado ao **atendimento das finalidades precípuas da administração**”, possibilitou o estabelecimento de requisitos mínimos específicos ao prospectar imóveis. Tal entendimento é compartilhado pelo Tribunal de Contas da União, como se vê do corpo do Acórdão publicado na data de 06/06/2018 nos autos do processo n<sup>o</sup> 025.715/2017-8:

(...) caso o chamamento público realizado na forma preconizada no



**CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA  
CREF3 - SANTA CATARINA  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**



*subitem anterior resulte em mais de uma proposta, a União pode promover, observada a proposta mais vantajosa aos seus interesses, a contratação direta, mediante dispensa de licitação, condicionada ao atendimento dos requisitos constantes do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993... (Acórdão nº 1273/2018, relatoria de Vital do Rêgo)*

9. Pelo exposto, verifica-se **(i)** que é completamente possível, devido ao poder discricionário do qual possui, que o Conselho estabeleça exigências diversas em seus editais desde que busquem garantir o interesse público – como é o caso; e **(ii)** que o requisito impugnado está completamente de acordo com a legislação de licitação pátria, assim como com as peculiares necessidades públicas do Conselho.

**Portanto, nega-se provimento à Impugnação apresentada por MARCO ANTONIO FREITAS MELCHORS.**

Florianópolis/SC, 12 de julho de 2019.

**Irineu Wolney Furtado**  
**Presidente – CREF 003767-G/SC**