MPCE
Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA**
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

## RESPOSTA A PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS I

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2022**
**PROCESSO Nº 09.2022.00034381-8**

Em atenção ao **Chamamento Público nº 003/2022** da Procuradoria Geral de Justiça do Estado do Ceará (MPCE), consoante a previsão do subitem 20.4 do edital, recebemos por e-mail, em 20/10/2022, a solicitação de esclarecimentos por parte do Sr. Marlon Madeira, conforme cópia anexa, cujo questionamento somente pode ser apreciado pela Assessoria Jurídica dia 28/10/2022.

O questionamento foi submetido à apreciação do setor técnico requisitante, Secretaria de Administração/SEAD, bem como da Assessoria Jurídica/AJAC, cuja manifestação **segue em anexo**, acostada às **fls. 350-353** dos autos.

Encaminhe-se aos interessados para conhecimento.

Fortaleza, 01 de novembro de 2022.

Walker Pinto de Sousa
**Presidente CPL/PGJ-CE**



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por WALKER PINTO DE SOUSA em 01/11/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BB3FD7.*

## DUIVIDA - EDITAL - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2022

FERNANDO MFAAGUIAR <fernando@mfaaguiar.com.br>
Qui, 20/10/2022 10:01
Para: **Comissão de Licitação da PGJ-CE <licitacao@mpce.mp.br>;**naeatendimento@mpce.mp.br <naeatendimento@mpce.mp.br>

Bom dia!

Gostaria de tirar uma duvida sobre o processo:

PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

EDITAL – CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2022
PGA nº 09.2022.00034381-8

9.3.2 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

### ANEXO 4 - PREÇO MÁXIMO PARA PROSPECÇÃO DE MERCADO

| ITEM | CIDADE | PADRÃO | SETOR | POPULAÇÃO | ESTIMATIVA DE ÁREA CONSTRUÍDA EM m2 | VALOR DE LOCAÇÃO MÁXIMO MENSAL m2 | VALOR DE LOCAÇÃO MÁXIMO MENSAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ITAPIPOCA | 3 - superior | (infraestrutura completa não situado no centro) | 130.539 | 500 | R$ 36,22 | R$ 18.110,00 |

Esse seria o valor máximo mensal que seria pago pelo aluguel? A proposta não pode ultrapassar esse valor?

Não contém vírus.www.avg.com

MPCE
Ministério Público
do Estado do Ceará

**PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA**
**ASSESSORIA JURÍDICA PARA AQUISIÇÕES E CONTRATOS**

**Procedimento de Gestão Administrativa: 09.2022.00034381-8**
**Assunto: Resposta consulta**

Trata-se de Chamamento Público nº 003/2022, de interesse da Secretaria de Administração, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário de Itapipoca/CE, com o fito de viabilizar possível futura locação de imóvel para abrigar os órgãos ministeriais naquele município.

O Presidente da Comissão Permanente de Licitação, em despacho de fl. 349, solicitou consulta jurídica a esta Assessoria, conforme se expõe a seguir.

Informa que houve solicitação de esclarecimento à fl. 341, na qual a empresa M. F. A. AGUIAR questiona sobre qual valor máximo mensal que deve ser observado na formulação da proposta, citando o subitem 9.3.2 do edital e o Anexo 4 do Projeto Básico.

Relata que a unidade requisitante manifestou-se à fl. 347. No referido documento, a SEAD informa que o preço indicado no anexo do edital é definido como máximo pelo MPCE e foi respaldado em pesquisa de mercado.

Por fim, o Presidente da CPL indaga esta Assessoria sobre qual limite deve prevalecer como parâmetro máximo para fins de formulação da proposta.

Breve relato. Segue parecer.

Oportuno registrar que a presente manifestação será pautada tão somente nos elementos consignados nos autos do procedimento administrativo em epígrafe e que a abordagem restringir-se-á a um prisma estritamente jurídico, sem verificação de aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, tampouco adentrando na análise da conveniência e oportunidade dos atos administrativos a serem praticados pelo gestor.



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SARA ARRUDA BRITO FERNANDES em 28/10/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BADE1B.*

No que tange ao preço do aluguel que deve ser considerado na formulação das propostas dos interessados no chamamento público e na escolha do imóvel pela Administração Pública, o edital assim determina:

> 6.3.1 A localização não é fator limitador de análise de proposta, nem tampouco gera a sua desclassificação. Serão considerados outros aspectos da proposta, como estado de conservação, vizinhança, quantidade de vagas de estacionamento e **preço de aluguel**.
> [...]
> 11.1. O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada à PGJ/CE, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo. A PGJ/CE reserva-se ao direito de escolher a proposta que melhor atenda aos interesses da Administração. Todavia, a seleção da melhor proposta entre as qualificadas levará em consideração, em especial, os seguintes critérios:
> [...]
> b) **preço pretendido com a futura locação;**

Destarte, a seleção da melhor proposta leva em consideração o preço pretendido com a futura locação, que não pode ultrapassar o valor de referência constante no Anexo 4 do Projeto Básico, que trata do "preço máximo para prospecção de mercado".

Essa é uma regra geral para todos os interessados em participar do chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, que deve se aplicar tanto se o contrato que se pretende celebrar com a Administração Pública for da espécie *built to suit* ou não.

Contudo, é possível que o locador ainda não tenha o imóvel construído em conformidade com as especificações estipuladas pela PGJ/CE. Nessa hipótese, incide o regime da contratação de locação sob medida, também chamada de contrato *built to suit.*

Nos termos do subitem 9.3.1 do edital, havendo interesse do locador no regime *built to suit*, isto é, caso não possua imóvel já pronto nas características especificadas no edital do chamamento público, deverá, em sua proposta, contemplar o valor de pagamento



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SARA ARRUDA BRITO FERNANDES em 28/10/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BADE1B.*

mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o MPCE remunere pelas adaptações ou construção do imóvel. Nessa hipótese, o valor do pagamento mensal proposto não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, para fins de cumprimento do art. 47-A, §3º, da Lei nº 12.462/2011. Vejamos o que dispõe o edital no caso em comento:

> 9.3. Deverá constar da proposta o valor mensal e anual do aluguel, os quais deverão computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas neste edital e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.
> 9.3.1 Havendo interesse do locador na realização das adaptações (regime built to suit, conforme Leis 8.245/1991 e 10.406/2002, com as inovações promovidas pelas Leis nº 12.744/2012 e 13.190/2015), a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o MPCE o remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências do MPCE.
> 9.3.2 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

Ressalte que essa previsão decorre da Lei nº 12.462/2011, que institui o regime diferenciado de contratação e trata sobre a possibilidade de a Administração Pública firmar contrato de locação de imóvel na espécie "*built to suit*", vejamos:

> Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.
> § 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.
> § 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SARA ARRUDA BRITO FERNANDES em 28/10/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BADE1B.*

> § 3º **O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.**

Destaca-se que o contrato "*built to suit*" é firmado normalmente por prazos longos, antes da realização da construção do imóvel, considerando que o valor do aluguel a ser pago quando da ocupação abrange não apenas a remuneração pelo uso do bem, mas também um retorno financeiro pelo investimento realizado pelo locador. Dessa forma, o imóvel locado será construído ou reformado pelo futuro locador, em consonância com as necessidades da Administração Pública, na condição de locatária.

O Tribunal de Contas da União já aplicou o art. 47-A, §3º, da Lei 12.462/2011 em suas manifestações, entendendo que esse dispositivo que dispõe que o valor da locação sob medida não poderá exceder, ao mês, 1% do valor do bem locado, somente se aplica aos contratos em que não haja a previsão de reversão do bem à Administração Pública ao final da locação, que se trata exatamente do caso em concreto (Acórdão 1928/2021-Plenário).

É importante ressaltar, no entendimento desta Assessoria, que para hipóteses de imóveis ainda não construídos ou reformados, a verificação do valor do bem locado apenas seria adequadamente aferível após a conclusão da reforma ou construção do imóvel. Assim, a empresa deve levar em consideração esse ponto na formulação de sua proposta, porém não se trata de critério de seleção do imóvel, tanto é que não constou no item 11 do edital. Contudo, a área técnica responsável pela gestão e fiscalização do contrato, caso verifique, quando do recebimento do bem, que o valor não está em consonância com o art. 47-A, §3º, da Lei nº 12.462/2011, deverá solicitar a revisão de preços para redução do valor contratado. No mesmo sentido, em caso de reajustamento de preços do instrumento, também deve ser verificado o cumprimento do referido dispositivo legal.

Diante do exposto, no que tange ao limite que deve prevalecer como parâmetro máximo para fins de formulação da proposta, entende-se que deve ser observado, em geral, o valor de referência constante no Anexo 4 do Projeto Básico. Por sua vez, caso o participante tenha interesse no contrato *built to suit,* nos termos do subitem 9.3.1 do edital, também



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SARA ARRUDA BRITO FERNANDES em 28/10/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BADE1B.

deverá observar o Anexo 4 do Projeto Básico na formulação da sua proposta, porém, caso tenha sua proposta selecionada no chamamento público, durante a execução do contrato deverá ainda observar o disposto no subitem 9.3.2 do instrumento e no art. 47-A, §3º, da Lei nº 12.462/2011, não podendo o valor mensal contratado superar 1% do valor total do imóvel, de forma que, caso se verifique o descumprimento desse preceito, o contrato deverá ser revisado pela Administração Pública.

Encaminha-se à Comissão de Licitação para conhecimento.

Fortaleza, 28 de outubro de 2022.

**Sara Arruda Brito Fernandes**
**Assessora Jurídica Especial – AJAC**



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SARA ARRUDA BRITO FERNANDES em 28/10/2022. Para conferir o original, acesse o site http://www.mpce.mp.br/autenticar-documentos/, informe o processo 09.2022.00034381-8 e o código BADE1B.*