



MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Procuradoria-Geral Adjunta de Consultoria de Contratos e Disciplina

Coordenação-Geral de Licitações e Atos Normativos em Contratação Pública

PARECER REFERENCIAL PGFN/PGACD/CGLA Nº 04/2021

Ato Público. Parecer Referencial
PGFN/PGACD/CGLA nº 04/2021.

Manifestação jurídica referencial sobre processo licitatório para a alienação, por meio de concorrência pública eletrônica, de imóveis da União que receberam proposta de aquisição de imóvel - PAI, conforme art. 23-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, regulamentado pela [Portaria nº19.832, 25 de agosto de 2020](#), da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União. Aprovação de Modelos de Edital e Anexos.

Processo SEI nº 19739.102948/2021-35

I

1. Retorna o processo SEI nº 19739.102948/2021-35, a esta esta Coordenação-Geral de Licitações e Atos Normativos em Contratação Pública da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (CGLA/PGFN), em que o Departamento de Destinação Patrimonial da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia (SPU-DEDES) solicitou a análise da viabilidade de emissão de **Parecer Referencial para a alienação, por meio de concorrência pública eletrônica, de imóveis da União que receberam proposta de aquisição de imóvel - PAI, conforme art. 23-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, regulamentado pela Portaria nº19.832, 25 de agosto de 2020**, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, considerando as novas minutas de Edital e Anexo II apresentadas (SEI 16187986, 16188198).

2. Além das novas minutas de Edital e Anexo II, a SPU-DEDES juntou Termo de Responsabilidade (SEI 16178947) e Despacho SEI 16188406.

3. Relembre-se que a área técnica justifica a proposta de edição de Parecer Referencial nos seguintes termos da Nota Técnica SEI nº 13723/2021/ME (SEI 14588896):

1. A SPU tem recebido várias propostas de aquisições de imóveis. Dentro do que foi proposto pela Lei nº 14.011/2020 e Regulamentado pela Portaria 19.832/2020, atualmente temos 528 propostas, que terão suas viabilidades analisadas pelas superintendências em que se encontram os ativos. Após homologadas, serão encaminhadas para a Unidade Central para entrarem em Edital de Concorrência Eletrônica.
2. Como a PAI (Proposta de Aquisição de Imóveis) possui algumas particularidades (Licitante preferencial, resarcimento de avaliação, etc) e devido a frequência com que iremos licitar ativos inseridos nesse contexto, um Parecer Referencial dispensando

remessa para análise jurídica de cada concorrência com PAI, traria grande celeridade ao procedimento e evitaria o retrabalho.

3.

(...)

4. Segundo a Nota Técnica SEI nº 13723/2021/ME e Termo de Responsabilidade (SEI 16178947), foram efetuadas modificações utilizando os modelos aprovados do Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339 - Processo SEI nº 10951.100895/2020-48), tendo sido feitas alterações no Edital e Anexo II.

5. A SPU questiona à PGFN a possibilidade de tornar a minuta SEI 16187986 um edital padrão para as Concorrências com Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI.

6. Destaca-se que esta CGLA manifestou-se por meio do PARECER SEI Nº 6669/2021/ME (SEI nº 15512961) e da Nota SEI nº 90/2021/CGLA/PGACD/PGFN-ME (SEI 16125928). A presente manifestação irá tratar das alterações promovidas nas novas minutias apresentadas, ratificando-se o que já fora anteriormente analisado naquilo que não tiver havido alteração.

7. É o relatório.

II

8. De acordo com o artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, as minutias de editais, bem como as dos contratos, acordos, convênios e outros ajustes devem ser previamente submetidas ao crivo da Consultoria Jurídica da Administração. Busca-se, assim, conferir higidez jurídica às licitações e às contratações públicas.

9. Todavia, em decorrência do elevado número de processos em matérias idênticas e recorrentes, de baixa complexidade jurídica, a Advocacia-Geral da União publicou, no dia 23 de maio de 2014, a Orientação Normativa nº 55 (ON/AGU nº 55/2014), que introduziu, no âmbito da Advocacia Pública Federal, a figura da manifestação jurídica referencial.

10. Eis o texto da **ON/AGU nº 55/2014**:

I – Os processos que sejam objeto de manifestação jurídica referencial, isto é, aquela que analisa todas as questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes, estão dispensados de análise individualizada pelos órgãos consultivos, desde que a área técnica ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação.

II – Para a elaboração de manifestação jurídica referencial devem ser observados os seguintes requisitos: a) o volume de processos em matérias idênticas e recorrentes impactar, justificadamente, a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos; e b) a atividade jurídica exercida se restringir à verificação do atendimento das exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

11. Da breve leitura da orientação acima transcrita, infere-se ter sido autorizada, no âmbito do referido órgão, a elaboração de manifestação jurídica referencial, definida como aquela que tem por fulcro analisar todas as questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes.

12. Nesta seara, convém salientar que a importância prática dessa medida reside na desnecessidade de os processos administrativos que versarem sobre matérias jurídicas idênticas às enfrentadas no parecer referencial serem submetidos à análise individualizada pela Consultoria Jurídica. Nessas hipóteses, basta que o administrador ateste, expressamente, que o caso concreto se amolda, perfeitamente, aos termos da manifestação referencial adotada.

13. Ressalte-se, neste ponto, que tal declaração deverá ser emitida pela autoridade competente, não devendo os autos serem encaminhados para o órgão consultivo deliberar se a análise individualizada se faz ou não necessária, visto que o escopo da manifestação referencial é, justamente, eliminar esse trâmite.

14. Desta feita, com base na ON AGU nº 55/2014, **justifica-se manifestação jurídica referencial, contendo as principais recomendações CGLA/PGFN acerca dos procedimentos para alienação, por meio de concorrência pública eletrônica, de imóveis da União que receberam proposta de aquisição de imóvel - PAI, conforme art. 23-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, regulamentado pela Portaria nº19.832, 25 de agosto de 2020, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União/ Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/ Ministério da Economia (Portaria SPU nº 19.832, de 2020).**

15. Assim, com base neste documento, cabe ao gestor comparar o caso concreto com o presente parecer, no intuito de fazer o *distinguishing*[1], declarando se tratar o caso de alienação, por meio de concorrência pública eletrônica, de imóveis da União que receberam proposta de aquisição de imóvel - PAI, observados os procedimentos prévios da Instrução Normativa nº 205, de 18 de outubro de 2019 (IN nº 205, de 2019), bem como as regras da estabelecidas pela Portaria nº19.832, 25 de agosto de 2020 (Portaria nº 19.832, de 2020), ambas do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia.

16. Caso pairem dúvidas sobre a situação fática, ou o administrador constate que o caso dos autos, por suas características peculiares, não se amolda às hipóteses albergadas pelo parecer referencial, poderá formular consulta à unidade da Procuradoria da Fazenda Nacional competente.

17. Infere-se, portanto, que a manifestação jurídica referencial consiste, grosso modo, em parecer jurídico genérico, calcado no princípio da eficiência, destinado a balizar casos concretos cujos contornos se amoldem às premissas abstratamente analisadas pela Consultoria Jurídica.

18. Nesse diapasão, saliente-se que medidas que tenham por objetivo racionalizar a demanda e objetivar a análise de processos têm sido utilizadas, inclusive, pelo Poder Judiciário, a exemplo das súmulas vinculantes, recursos repetitivos e com repercussão geral.

19. Ressalte-se, ainda, que tal medida é considerada como salutar pelo Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União, conforme excerto abaixo transcrito:

Enunciado BPC nº 33

Embora a atividade consultiva não se confunda com as atividades da Entidade/Órgão Assessorado, o Órgão Consultivo possui importante papel no sentido de estimular a padronização e orientação geral a respeito de assuntos que despertaram ou possam despertar dúvidas jurídicas. Deste modo, é recomendável a elaboração de minutas-padrão de documentos administrativos, treinamentos com os gestores e pareceres com orientações “*in abstrato*”, a fim de subsidiar a prática de atos relacionados a projetos ou políticas públicas que envolvam manifestações repetitivas ou de baixa complexidade jurídica.

20. Igualmente, o Egrégio Tribunal de Contas da União não vislumbrou óbices para adoção de tal tipo de parecer, opinando, inclusive, pela viabilidade da utilização de manifestações jurídicas referenciais, desde que “envolvam matéria comprovadamente idêntica e sejam completos, amplos e abranjam todas as questões jurídicas pertinentes”, *in verbis*:

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão do Plenário, diante das razões expostas pelo Relator, com fulcro nos arts. 32, inciso II, e 34 da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992, c/c os arts. 277, inciso III, 282 e 287, § 1º do RITCU, em:
9.1. conhecer dos presentes embargos de declaração, para, no mérito, negar-lhes provimento;
9.2. informar à Advocacia-Geral da União que o entendimento do TCU quanto à emissão de pareceres jurídicos sobre as minutas de editais licitatórios e de outros documentos, nos termos do artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, referenciado nos Acórdãos 748/2011 e 1.944/2014, ambos prolatados pelo Plenário, não impede a utilização, pelos órgãos e entidades da administração pública federal, de um mesmo parecer jurídico em procedimentos licitatórios diversos, desde que envolva matéria comprovadamente idêntica e que seja completo, amplo e abranja todas as questões jurídicas pertinentes, cumprindo as exigências indicadas na Orientação Normativa AGU nº 55, de 2014, esclarecendo-a, ainda, de que a presente informação é prestada diante da estrita análise do caso concreto apreciado nestes autos, não se constituindo na efetiva apreciação da regularidade da aludida orientação

normativa, em si mesma; e 9.3. encaminhar cópia deste Acórdão, bem como do Relatório e do Voto que o fundamenta, ao embargante.

(...)

Desse modo, a despeito de não pairar obscuridade sobre o Acórdão ora embargado, pode-se esclarecer à AGU que o entendimento do TCU referenciado nos Acórdãos 748/2011 e 1.944/2014, ambos prolatados por este Plenário, não impede a utilização, pelos órgãos e entidades da administração pública federal, de um mesmo parecer jurídico em procedimentos licitatórios diversos, desde que envolvam matéria comprovadamente idêntica e sejam completos, amplos e abranjam todas as questões jurídicas pertinentes.

(Acórdão nº 2674/2014)

21. Superada a questão da possibilidade jurídica de utilização de manifestações jurídicas referenciais, passa-se à análise dos requisitos previstos pela ON/AGU nº 55/2014 para emissão desse tipo de parecer.

22. Inicialmente, observa-se que a ON/AGU nº 55/2014 determinou, em linhas gerais, que a edição de manifestações jurídicas referenciais depende da comprovação de dois requisitos, a saber: **(i)** do volume de processos em matérias idênticas e recorrentes, que deve impactar, justificadamente, a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos; e **(ii)** da simplicidade da atuação da assessoria jurídica nos casos analisados, que se deve restringir à verificação do atendimento das exigências legais, a partir da conferência de documentos.

23. No que tange ao **primeiro requisito**, é patente que os processos administrativos que encaminham editais de concorrência pública para alienação de imóveis da União tendem a impactar o trabalho desta Consultoria de Licitações e Contratos, conforme anuncia a Nota Técnica SEI nº 13723/2021/ME (SEI 14588896), no trecho transcritto no item 3 deste Parecer.

24. Outrossim, tais processos, quando submetidos à distribuição, em que pese sua baixa complexidade técnica, impactam a atuação dos procuradores que atuam na área do consultivo administrativo, visto que acabam por exigir a devida atenção, dificultando, assim, a maior dedicação de tais servidores no que se refere à orientação jurídica dos órgãos, seja por meio da elaboração de um leque maior de minutas-padrão de editais, seja por meio da solução das dúvidas jurídicas que diariamente acometem os gestores e que devem ser sanadas com a maior brevidade possível.

25. Quanto ao **segundo requisito**, constata-se que o campo de atuação desta Consultoria Jurídica, no que tange à análise de processos que versem sobre editais de concorrência pública para alienação de imóveis da União, limita-se à conferência de atos normativos, documentos e declarações acostados aos autos pelos órgãos, não havendo, via de regra, necessidade de análise individualizada e pormenorizada de cada um desses processos.

26. Há de se ressaltar, por oportuno, que fogem à análise desta Consultoria Jurídica, por serem matéria estranha à sua competência, a qualificação dos imóveis nos arts. 1º da IN nº 205, de 2019 e da Portaria nº 19.832, de 2020, bem como a realização ou conferência de cálculos sobre avaliação e preços dos imóveis selecionados.

27. Pelo até agora exposto, verifica-se que a análise jurídica de processos administrativos encaminhados para análise da viabilidade jurídica de licitação por meio de concorrência pública para alienação de imóveis da União que receberam proposta de aquisição de imóvel - PAI, na forma da legislação de regência - Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, Instrução Normativa SPU nº 205/2019 e Portaria SPU nº 19.832, de 2020 -, amolda-se, perfeitamente, às diretrizes veiculadas pela ON/AGU nº 55/2014.

III

28. Sobre a forma de alienação de bens imóveis públicos, ensina Floriano de Azevedo Marques Neto (*in Bens Públicos: Função Social e Exploração Econômica - O Regime Jurídico das Utilidades Públicas*. Editora Fórum. 2009. p. 309/310) que:

"51 Observados os requisitos anteriormente indicados, o poder público pode alienar seus bens por qualquer um dos instrumentos jurídicos de transferência de domínio admitidos em Direito (excluída, lembre-se, a prescrição aquisitiva, pelas razões anteriormente vistas), apenas se destacando que, em alguma medida, sempre para formalização destes negócios jurídicos, deverão ser observadas regras próprias ao direito público. Pela incidência do regime de direito público, iremos verificar que o único instrumento de alienação que admitirá o procedimento, digamos, pleno, de direito público (v.g., alienação com licitação) será a venda e compra. (...)

Dito de outro modo, ressalvada a hipótese de venda e compra (na qual todos os interessados podem disputar objetivamente a coisa a ser alienada), nas outras modalidades ou não existe razão de interesse público a justificar a alienação ou, existindo, o destinatário será apenas aquele particular que preencha requisitos subjetivos aptos a qualificá-lo como futuro detentor do bem. (...)"

29. O art. 17, I da Lei nº 8.666, de 1993 (cuja previsão na nova Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 - nova Lei de Licitações - está no art. 76, inciso I) c/c art. 24, *caput*, da Lei nº 9.636, de 1998 trazem a seguinte previsão:

Lei nº 14.133, de 2021

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas "f", "g" e "h" deste inciso;
- c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;
- d) investidura;
- e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;
- h) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Inca) onde incidam ocupações até o limite de que trata o [§.1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009](#), para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;
- i) legitimação de posse de que trata o [art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976](#), mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública competentes;
- ji) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#);

Lei nº 8.666, de 1993

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

- a) dação em pagamento;
- b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas f, h e i;
- c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;
- d) investidura;
- e) venda a outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo;
- f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
- g) procedimentos de legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública em cuja competência legal inclua-se tal atribuição;
- h) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;
- i) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União na Amazônia Legal onde incidam ocupações até o limite de 15 (quinze) módulos fiscais ou 1.500ha (mil e quinhentos hectares), para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

Lei nº 9.636, de 1998

Art. 24. A venda de bens imóveis da União será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

III - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 13.240, de 2015)

IV - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da União, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

V - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

VI - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VII - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido na forma dos arts. 11-C, 11-D e 23-A desta Lei; e [\(Redação dada pela Lei nº 14.011, de 2020\)](#)

VIII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.

30. Não se tratando de quaisquer das hipóteses das alíneas do art. 17, inciso I, da Lei nº 8.666, de 1993 (art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021), cuja aferição incumbe à Área Interessada, é necessário haja procedimento licitatório para alienação dos bens imóveis.

31. A Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, assim como já havia feito a Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015, promoveu alterações na Lei nº 9.636, de 1998, bem como trouxe novas balizas para a alienação de imóveis da União. A IN SPU nº 205, de 2019, estabelece as diretrizes e procedimentos utilizados na alienação por venda de imóveis da União; a Portaria nº 17480, de 21 de julho de 2020 aprovou o Sistema de Concorrência Eletrônica (SCE) e, especificamente, a Portaria SPU nº 19.832, de

2020 regulamenta o art. 23-A da Lei nº 9.636, de 1998, que trata da proposta de aquisição de imóveis da União que não estejam inscritos em regime enfitéutico ou em ocupação, mediante requerimento específico à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

32. A proposta ora analisada de minuta-padrão de Edital para as Concorrências com Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI (SEI 16187986), segundo o item 3 da Nota Técnica SEI nº 13723/2021/ME (SEI 14588896) e do Termo de Responsabilidade (SEI 16178947), foi elaborada com base nos modelos aprovados pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339), tendo sido feitas pequenas alterações no Edital.

33. O Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339), o qual se ratifica integralmente, tratou especificamente acerca da fase externa dos procedimentos de alienação de imóveis por concorrência pública, na forma eletrônica, que foi viabilizada pela implantação do Sistema de Concorrência Eletrônica - SCE, por meio da inclusão, pela Lei nº 14.011, de 2020, dos parágrafos 8º e 9º no art. 24 da Lei nº 9.636, de 1998, regulamentado pela Portaria SPU nº 17480, de 21 de julho de 2020.

34. A Lei nº 14.011, de 2020, incluiu, também, com o art. 23-A na Lei nº 9.636, de 1998, a possibilidade de qualquer interessado apresentar proposta de aquisição de imóveis da União que não estejam inscritos em regime enfitéutico ou em ocupação, mediante requerimento específico à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Lei nº 9.636, de 1998:

Art. 23-A. Qualquer interessado poderá apresentar proposta de aquisição de imóveis da União que não estejam inscritos em regime enfitéutico ou em ocupação, mediante requerimento específico à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 1º O requerimento de que trata o **caput** deste artigo não gera para a administração pública federal obrigação de alienar o imóvel nem direito subjetivo à aquisição. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 2º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União manifestar-se-á sobre o requerimento de que trata o **caput** deste artigo e avaliará a conveniência e a oportunidade de alienar o imóvel. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 3º Na hipótese de manifestação favorável da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, se o imóvel não possuir avaliação dentro do prazo de validade, o interessado providenciará, a expensas dele, avaliação elaborada por avaliador habilitado ou empresa especializada, nos termos dos §§ 1º, 7º e 8º do art. 11-C desta Lei. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 4º Compete à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União homologar os laudos de avaliação e iniciar o processo de alienação do imóvel, observado o disposto no art. 24 desta Lei. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 5º A homologação de avaliação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União não constituirá nenhum direito ao interessado, e a Secretaria poderá desistir da alienação. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 6º As propostas apresentadas que não cumprirem os requisitos mínimos ou que forem descartadas de plano pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União serão desconsideradas. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 7º As propostas apresentadas nos termos deste artigo serão disponibilizadas pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União em sua página na internet, exceto as propostas de que trata o § 6º deste artigo. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

§ 8º Ato do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União disporá sobre o conteúdo e a forma do requerimento de que trata o **caput** deste artigo. [\(Incluído pela Lei 14.011, de 2020\)](#)

35. A [Portaria SPU nº 19.832, de 2020](#) regulamentou este art. 23-A da Lei nº 9.632, de 1998:

O SECRETÁRIO DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESESTATIZAÇÃO, DESINVESTIMENTO E MERCADOS, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 102 do Anexo I do Decreto nº 9.745, de 8 de abril de 2019, a Portaria GM-MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016, e considerando o disposto na Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, resolve:

Art. 1º Regulamentar o recebimento de proposta de aquisição de imóveis da União que não estejam inscritos em regime enfiteútico ou em ocupação, apresentada por interessado à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 1º A aquisição de que trata o caput observará o disposto nos arts. 23 e 24 da Lei nº 9.636/98.

§ 2º A proposta de aquisição de imóveis da União poderá ser apresentada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não gera obrigação para a administração pública federal de alienar o imóvel ou direito subjetivo à aquisição.

§ 3º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União somente receberá as propostas de aquisição de que trata esta Portaria a partir da entrada em vigor desta Portaria.

Art. 2º O interessado na aquisição de imóveis da União na forma do disposto no artigo 23-A da Lei nº 9.636/98 deverá apresentar a proposta de aquisição de imóveis da União exclusivamente mediante envio de requerimento "Proposta de Aquisição de Imóvel da União", disponível para preenchimento no endereço eletrônico imoveis.economia.gov.br ou ainda pelo Portal do Governo Federal gov.br.

§ 1º A formalização do requerimento de que trata o caput deve ser originada pelo interessado na aquisição de imóvel da União, a partir do registro das seguintes informações:

I - CPF/CNPJ da parte interessada;

II - nome/razão social da parte interessada;

III - nome do(s) representante(s) legal, se a parte interessada for pessoa jurídica

IV - endereço de e-mail da parte interessada ou do representante legal no caso de pessoa jurídica;

V - endereço da parte interessada ou da sede no caso de pessoa jurídica;

VI - telefone de contato da parte interessada ou do representante legal no caso de pessoa jurídica;

VII - informações do imóvel de interesse (endereço/localização do imóvel e número de matrícula);

VIII - Registro Imobiliário Patrimonial - RIP do imóvel perante a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e

IX - documentos complementares (ex: imagens de localização do imóvel).

§ 2º As informações indicadas nos itens I à VII do § 1º são obrigatórias para submissão do requerimento de que trata o caput.

§ 3º Na informação relacionada aos documentos complementares, referida no item IX do § 1º, poderão ser anexados ao requerimento "Proposta de Aquisição de Imóvel da União", caso existentes, fotos, levantamento topográfico, georreferenciamento, plantas, imagens ou arquivos que facilitem a identificação do imóvel objeto da proposta de aquisição.

Art. 3º Nos termos do § 7º do Art. 23-A da Lei nº 9.636/98, ficarão disponíveis no endereço eletrônico imoveis.economia.gov.br os imóveis que tenham recebido proposta de aquisição válida, nos termos desta Portaria e a quantidade de propostas recebidas para cada um dos imóveis.

Art. 4º A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União se manifestará ao interessado acerca da possibilidade de venda do imóvel objeto da proposta regularmente apresentada em até 60 dias corridos após o recebimento do requerimento, por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de aquisição, na forma do art. 2º.

§ 1º Caso o imóvel não possua avaliação válida, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, por intermédio da manifestação prevista no caput, indicará ao interessado que providencie o laudo de avaliação a ser elaborado por profissional avaliador habilitado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, nos termos da Portaria nº 19835/2020 ou daquela que vier a sucedê-la.

§ 2º O laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado deverá seguir obrigatoriamente os critérios estabelecidos na Portaria nº 19837/2020 ou aquela que vier a sucedê-la, e deverá ser apresentado em até 30 dias corridos contados do recebimento da manifestação prevista no caput.

§ 3º Nos casos de necessidade fundamentada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, o prazo previsto no caput poderá ser estendido, automaticamente, por igual período, devendo ser comunicada ao interessado eventual prorrogação.

§ 4º O não cumprimento do prazo previsto no caput ou a inexistência de manifestação por parte da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União não caracterizará aceitação tácita da proposta.

Art. 5º Ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel na forma do Art. 3º, será conferido direito de preferência na aquisição do imóvel avaliado, em igualdade de condições com o vencedor do certame público, na hipótese de não serem exercidos os direitos previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636/98, e desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - que a proposta de aquisição seja válida, nos termos desta Portaria;

II - que o imóvel objeto da proposta de aquisição não tenha avaliação válida até a manifestação da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União referida no Art. 4º;

III - que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja apresentado conforme previsto no §2º do art. 4º;

IV - que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja homologado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e

V - que o interessado participe da sessão do certame público e, nos casos de concorrência pública, tenha realizado depósito à título de sinal em valor equivalente ao valor da caução depositado pelos demais participantes da sessão, conforme regulado no respectivo edital de licitação.

§ 1º O direito de preferência referido no caput se limitará aos certames de alienação do imóvel a serem realizados com a utilização do laudo de avaliação custeado pelo interessado, cujo prazo de validade será de doze meses contados da sua homologação.

§ 2º Para fins de exercício do direito de preferência, será informado ao interessado, por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de aquisição, a publicação do edital de licitação.

Art. 6º Definido o vencedor do certame pela Comissão Permanente de Licitação, será aberta a oportunidade para o beneficiário do direito de preferência exercê-lo em igualdade de condições com o lance ou proposta vencedora.

§ 1º O direito de preferência deverá ser exercido em até 30 minutos contados da divulgação do vencedor pela Comissão Permanente de Licitação.

§ 2º Havendo desistência na aquisição do imóvel, depois de exercido o direito de preferência na forma acima, serão aplicados ao titular do direito de preferência as penalidades previstas no edital de licitação, devendo ser declarado vencedor, nesta hipótese, o proponente que apresentou maior lance ou proposta.

§ 3º Não exercido o direito de preferência, caberá ao vencedor do certame, além do valor a ser pago pelo bem objeto da licitação, reembolsar diretamente o interessado que apresentou proposta de aquisição e custeou a avaliação, conforme regulado na Portaria nº 19837/2020 ou aquela que vier a sucedê-la, sendo a comprovação da indenização condição para transferência da titularidade do imóvel pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Art. 7º Havendo mais de uma proposta de aquisição para o mesmo imóvel, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União iniciará o procedimento previsto nesta Portaria em relação à primeira proposta regularmente apresentada, restando sobrerestadas as demais propostas, devendo ser comunicado aos interessados a existência de processo em curso que poderá acarretar em procedimento licitatório para alienação do referido imóvel.

§ 1º Em caso de desqualificação da primeira proposta por qualquer dos motivos previstos nesta Portaria ou, ainda, havendo desistência por parte do interessado, será iniciado um novo procedimento para a segunda proposta de aquisição regularmente apresentada, em ordem cronológica de recebimento e assim sucessivamente.

§ 2º As propostas de aquisição sobrerestadas serão automaticamente descartadas quando da homologação pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do laudo de avaliação elaborado por profissional avaliador contratado pelo interessado cuja proposta de aquisição esteja sob análise na forma desta Portaria.

Art. 8º Serão desconsideradas as propostas de aquisição de imóvel da União que não preencham os requisitos previstos nesta Portaria, bem como aquelas em que a SPU, na forma

do art. 4º desta Portaria, manifestou ao interessado a ausência de interesse em alienar o imóvel.

Art. 9º Imóveis com proposta de aquisição negada pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União não poderão ser objeto de nova proposta na forma prevista no art. 23-A da Lei nº 9.636/98, podendo ser alienados observando-se as demais condições previstas no referido normativo.

Art. 10. Esta Portaria entra em vigor em 1º de outubro de 2020

36. Assim, uma vez que a SPU utilizou os modelos de alienação de imóveis por meio de concorrência pública no formato eletrônico para a elaboração de minuta de Edital padrão ora analisada (SEI 16187986), a presente manifestação propõe-se a oferecer o suporte necessário para a realização da fase externa do procedimento de concorrência eletrônica dos imóveis da União que receberam proposta de aquisição nos termos do art. 23-A da Lei nº 9.636, de 1998. Nestes casos, o Edital de Concorrência com Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI deve respeitar as disposições da Lei de Licitações, da IN SPU 205, de 2019, da Portaria SPU nº 17480, de 2020, conforme já tratado pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339 - Processo SEI nº 10951.100895/2020-48), e, adicionalmente, deve trazer disposições específicas das instruções previstas na Portaria SPU nº 19.832, de 2020.

37. Verifica-se que a Portaria SPU nº 19.832, de 2020 implica alterações na fase externa da concorrência pública, uma vez que confere ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel direito de preferência em igualdade de condições com o vencedor do certame, desde que cumpridos os requisitos da Portaria, dentre eles o de que o interessado participe da sessão do certame público e, nos casos de concorrência pública, tenha realizado depósito à título de sinal em valor equivalente ao valor da caução depositado pelos demais participantes da sessão, conforme regulado no respectivo edital de licitação. Conforme dispõe o art. 5º da Portaria:

Art. 5º Ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel na forma do Art. 3º, será conferido direito de preferência na aquisição do imóvel avaliado, em igualdade de condições com o vencedor do certame público, na hipótese de não serem exercidos os direitos previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636/98, e desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - que a proposta de aquisição seja válida, nos termos desta Portaria;

II - que o imóvel objeto da proposta de aquisição não tenha avaliação válida até a manifestação da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União referida no Art. 4º;

III - que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja apresentado conforme previsto no §2º do art. 4º;

IV - que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja homologado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e

V - que o interessado participe da sessão do certame público e, nos casos de concorrência pública, tenha realizado depósito à título de sinal em valor equivalente ao valor da caução depositado pelos demais participantes da sessão, conforme regulado no respectivo edital de licitação.

§ 1º O direito de preferência referido no caput se limitará aos certames de alienação do imóvel a serem realizados com a utilização do laudo de avaliação custeado pelo interessado, cujo prazo de validade será de doze meses contados da sua homologação.

§ 2º Para fins de exercício do direito de preferência, será informado ao interessado, por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de aquisição, a publicação do edital de licitação

38. Conforme §§1º e 2º do art. 5º desta Portaria SPU nº 19.832, de 2020, o direito de preferência referido no *caput* se limitará aos certames de alienação do imóvel a serem realizados com a utilização do laudo de avaliação custeado pelo interessado, cujo prazo de validade será de doze meses contados da sua homologação. E, para fins de exercício do direito de preferência, será informado ao interessado, por intermédio do endereço de *e-mail* indicado na proposta de aquisição, a publicação do edital de licitação.

39. O art. 6º da Portaria SPU nº 19.832, de 2020 dispõe acerca de como pode ser exercido o direito de preferência e sanções no caso de desistência na aquisição do imóvel depois de exercido esse direito:

Art. 6º Definido o vencedor do certame pela Comissão Permanente de Licitação, será aberta a oportunidade para o beneficiário do direito de preferência exercê-lo em igualdade de condições com o lance ou proposta vencedora.

§ 1º O direito de preferência deverá ser exercido em até 30 minutos contados da divulgação do vencedor pela Comissão Permanente de Licitação.

§ 2º Havendo desistência na aquisição do imóvel, depois de exercido o direito de preferência na forma acima, serão aplicados ao titular do direito de preferência as penalidades previstas no edital de licitação, devendo ser declarado vencedor, nesta hipótese, o proponente que apresentou maior lance ou proposta.

§ 3º Não exercido o direito de preferência, caberá ao vencedor do certame, além do valor a ser pago pelo bem objeto da licitação, reembolsar diretamente o interessado que apresentou proposta de aquisição e custeou a avaliação, conforme regulado na Portaria nº 19837/2020 ou aquela que vier a sucedê-la, sendo a comprovação da indenização condição para transferência da titularidade do imóvel pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

40. A condução da concorrência caberá à Comissão Permanente de Licitação formalmente designada em portaria específica e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União poderá, por motivos justificados e a qualquer tempo, inclusive após o fim da licitação e antes de entregar o imóvel, retirar da concorrência quaisquer imóveis, revogar a licitação ou não convocar o vencedor para a celebração de contrato.

41. Assim, o gestor, na condução do procedimento licitatório, deve orientar-se pelas prescrições legais e regulamentares acima esclarecidas, as quais também servem de parâmetro para a instrução processual, que será esclarecida a seguir.

IV

42. Exauridas as balizas jurídicas do procedimento, passa-se aos requisitos que devem ser observados para a regularidade da instrução, com foco nas exigências específicas da IN SPU 205, de 2019, na Portaria SPU nº 17480, de 2020, e na Portaria SPU nº 19.832, de 2020.

a) **Deliberação do Comitê Central de Alienação e Portaria Autorizativa do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União com identificação do(s) imóvel(eis) a licitar**

43. A deliberação do Comitê Central de Alienação e a posterior Portaria autorizativa do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União com identificação do(s) imóvel(eis) a licitar precedem o Edital e devem, portanto, constar dos autos (Art. 9º, inciso I, da IN nº 205, de 2019).

b) **Portaria de nomeação da comissão de licitação, devidamente publicada no Diário Oficial da União**

44. Segundo o art. 51 da Lei nº 8666/93 “a habilitação preliminar, a inscrição em registro cadastral, a sua alteração ou cancelamento, e as propostas serão processadas e julgadas por comissão permanente ou especial de, no mínimo, 3 (três) membros, sendo pelo menos 2 (dois) deles servidores qualificados pertencentes aos quadros permanentes dos órgãos da Administração responsáveis pela licitação.”

45. Sendo essencial ao processamento do certame, a constituição da Comissão deve ser publicada no Diário Oficial da União e a **respectiva Portaria constar dos autos (Art. 9º, inciso II, da IN nº 205, de 2019).**

c) Edital de Licitação e respectivos anexos, utilizando os Modelos aprovados juntamente com o Parecer Referencial da PGFN

46. No procedimento da IN nº 205, de 2019, o Edital de Licitação e seus anexos devem ser assinados pela autoridade que os expedir, dos quais deverão ser extraídas cópias para sua divulgação e fornecimento aos interessados, na forma preconizada pelo § 1º do art. 40, da Lei nº 8.666, de 1993 (**Art. 9º, inciso V, da IN nº 205, de 2019).**

47. Neste ponto, cabe avaliar as Minutas encaminhadas para o procedimento realizado através do SCE em relação aos imóveis que tiveram Proposta de Aquisição de Imóveis nos termos da Portaria SPU nº 19.832, de 2020.

48. Reitera-se que se tratam do mesmo texto-base das minutas de Edital e anexos que já são utilizadas atualmente no procedimento das concorrências públicas de imóveis, e que foram objeto de avaliação pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339 - Processo SEI nº 10951.100895/2020-48). Contudo, observa-se nos modelos deste processo algumas alterações, para adaptação ao procedimento previsto na Portaria SPU nº 19.832, de 2020.

49. Isto posto, **como medida de eficiência e celeridade**, quanto aos modelos ora apresentados, as observações deste Parecer são somente as relativas a tais alterações (**que são as que estão destacadas em amarelo no documento SEI 16187986**), sendo complementares àquelas já feitas no PARECER SEI Nº 6669/2021/ME (SEI 15512961) e aquelas exaradas no bojo Processo nº 10951.100895/2020-48. Contudo, na análise presente, ainda serão acrescidos apontamentos para adequação à Portaria SPU nº 19.832, de 2020.

50. De acordo com o Termo de Responsabilidade juntado aos autos (SEI 16178947), e buscando atender as recomendações do anterior Parecer SEI nº 6669/2021/ME (SEI 15512961), desta CGLA, as alterações na nova minuta de Edital apresentada (SEI 16187986) foram as seguintes:

Pelo presente, declaro que, para elaboração do presente edital, utilizei a minuta padrão de edital, já previamente aprovada pelo Conselho de Consultoria Administrativa da PGFN no **Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339).**

Declaro, ainda, que os únicos itens que foram modificados ou excluídos em mencionada minuta foram os seguintes:

1. Foram retiradas da minuta, as datas e horários nos campos específicos, conforme orientado no subitem 4.9.1 do Parecer PGFN 15512961:

49.1. *Não devem constar do modelo as previsões de datas e horários nos campos específicos;(...)*

2. Conforme recomendação do subitem 49.2, os itens 6.1.5 e 6.1.6 da minuta, agora especificam os requisitos para o exercício do direito de preferência de acordo com o Art. 5 da Lei 19.832/2020:

49.2. *Foram incluídos os subitens 6.1.5, 6.1.6 e 6.1.8. Cotejando a leitura desses subitens com a Portaria SPU nº 19.832, de 2020, verifica-se que, embora não esteja*

esclarecido na Nota Técnica, visam a atender a previsão dos art. 5º e 6º da Portaria. Ocorre que os subitens 6.1.5 e 6.1.6 não especificaram no Edital os requisitos para o exercício do direito de preferência tal como consta no art. 5º da citada Portaria. Por isso, recomenda-se alteração na redação dos subitens 6.1.5 e 6.1.6 para constar a menção expressa no Edital dos requisitos para o exercício do direito de preferência; (...)

3. Quanto ao item 49.3, recomendou-se a retirada ou ateste de pertinência da menção ao §7º do art. 23-A da Lei nº 9.636, de 1998 no subitem 6.1.5 da minuta. Como já exposto acima, o subitem foi alterado em sua totalidade para o texto do Art. 5º da Lei 19.832/2020;

4. De acordo com o solicitado no subitem 49.4, foi corrigida a numeração da minuta onde não constava o subitem 6.1.7;

5. Quanto ao subitem 49.5, menciona um equívoco na transcrição do §3º do art. 6º da Portaria 19.832/2020 na minuta. Todavia, o subitem 6.1.6 está se referindo ao reembolso que o licitante preferencial irá receber do vencedor, caso ele não opte por exercer seu direito de preferência, que neste caso está especificado na Portaria **19.835/2020** que regulamenta os critérios de habilitação de profissionais avaliadores para elaboração de laudo de avaliação de imóveis da União e **estabelece os limites de reembolso dos custos incorridos pelo proponente pelos serviços de avaliação de imóveis**. Desta forma foi identificado um erro material dentro da Portaria 19.832/2020, pois, o instrumento normativo **19.837/2020** fala de matéria alheia à proposta no subitem. Logo, será efetuada uma retificação na portaria em questão, para que esteja em conformidade com as regras da própria norma;

6. Por fim, dos subitens 49.7 ao 49.11 e 51 em resumo, recomenda-se que a SPU complemente as justificativas apresentadas para as alterações efetuadas nas formas de pagamento e contrato de compra e venda, expostas nos subitens 7.1 ao 7.3 da minuta. Conforme orientado pela alta administração da SPU, decidiu-se pela manutenção da forma de pagamento utilizada atualmente, já aprovada anteriormente;

7. Conforme sugerido no subitem 49.12, foi incluída a expressão "*ou aquela que vier a sucedê-la*" após a menção à Portaria nº 19.835, de 2020 no subitem 8.15.;

8. Quanto à recomendação do subitem 49.13, foram adicionados ao anexo II as formulas utilizadas para calcular o valor do reembolso e uma tabela onde será adicionada essa quantia. Decidiu-se incluir o item 8.16 como um subitem do 8.15;

9. Por fim, de acordo com a recomendação do subitem 46.14, foram retirados os subitens 10.3 e 10.4.

Neste contexto, juntamos ao processo o Edital e seus anexos para apreciação da Douta Consultoria Jurídica do Ministério da Economia, para que, com base nas informações acima, nos elucide sobre a possibilidade de tornar esta minuta, um edital padrão para as Concorrências com Proposta de Aquisição de Imóvel - PAI. Por fim, envio do presente processo à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional-PGFN para análise e manifestação quanto à minuta de Edital (16187986) e seu anexo (16188198).

51. Assim, sobre a **Minuta de Edital (SEI 16187986)**, impendem as seguintes observações:

51.1. Foram incluídos os subitens 6.1.5 e 6.1.6, com transcrição do art. 5º da Portaria SPU nº 19.832, de 2020, que trata do exercício do direito de preferência ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel na forma do art. 3º da respectiva Portaria. Recomenda-se pequena alteração na redação e na enumeração dos itens, destacados em negrito e sublinhado abaixo:

6.1.5 Ao interessado que apresentou proposta de aquisição de imóvel na forma do art. 3º da Portaria 19.832/2020, será conferido direito de preferência na aquisição do imóvel avaliado, em igualdade de condições com o vencedor do certame público, na hipótese de

não serem exercidos os direitos previstos nos § 3º e § 3º-A, do art. 24 da Lei nº 9.636/98, e desde que cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

6.1.5.1 Que a proposta de aquisição seja válida, nos termos da Portaria 19.832/2020;

6.1.5.2 Que o imóvel objeto da proposta de aquisição não tenha avaliação válida até a manifestação da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União referida no art. 4º da Portaria 19.832/2020;

6.1.5.3 Que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja apresentado conforme previsto no §2º do art. 4º da Portaria 19.832/2020;

6.1.5.4 Que o laudo de avaliação a ser elaborado pelo profissional avaliador contratado pelo interessado seja homologado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União; e

6.1.5.5 Que o interessado participe da sessão do certame público e tenha realizado depósito à título de sinal em valor equivalente ao valor da caução depositado pelos demais participantes da sessão, conforme regulado nos itens XX deste Edital de licitação.

6.1.5.6 O direito de preferência referido no item 6.1.5 se limitará aos certames de alienação do imóvel a serem realizados com a utilização do laudo de avaliação custeado pelo interessado, cujo prazo de validade será de doze meses contados da sua homologação.

6.1.5.7 Para fins de exercício do direito de preferência, será informado ao interessado, por intermédio do endereço de e-mail indicado na proposta de aquisição, a publicação do edital de licitação;

6.1.6 Definido o vencedor do certame pela Comissão Permanente de Licitação, será aberta a oportunidade para o beneficiário do direito de preferência exercê-lo em igualdade de condições com o lance ou proposta vencedora.

6.1.6.1 O direito de preferência deverá ser exercido em até 30 minutos contados da divulgação do vencedor pela Comissão Permanente de Licitação.

6.1.6.2 Havendo desistência na aquisição do imóvel, depois de exercido o direito de preferência na forma acima, serão aplicados ao titular do direito de preferência as penalidades previstas nos itens XX deste Edital de licitação, devendo ser declarado vencedor, nesta hipótese, o proponente que apresentou maior lance ou proposta.

6.1.6.3 Não exercido o direito de preferência, caberá ao vencedor do certame, além do valor a ser pago pelo bem objeto da licitação, reembolsar diretamente o interessado que apresentou proposta de aquisição e custeou a avaliação, conforme regulado na Portaria nº 19837/2020 ou aquela que vier a sucedê-la, sendo a comprovação da indenização condição para transferência da titularidade do imóvel pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

51.2. O item 7 trata das condições de pagamento. Sobre este ponto, no Termo de Responsabilidade (SEI 16178947) foi explicado que, após as recomendações do Parecer SEI nº 6669/2021/ME (SEI 15512961), a alta administração da SPU decidiu pela manutenção da forma de pagamento já aprovada anteriormente pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339). Assim, não há o que opor neste momento.

51.3. De acordo com item 4 do Termo de Responsabilidade, foi corrigida a numeração do Edital a partir do item 6.1.7. Nada a opor.

51.4. O item 5 do Termo de Responsabilidade informa que foi identificado erro material na Portaria 19.832/2020, que será corrigido. Nada a opor.

51.5. Foi mencionada inclusão da menção à expressão "*ou aquela que vier a sucedê-la*" no subitem 8.15. Nada a opor.

51.6. No subitem 8.15.1, recomenda-se que a SPU certifique-se de que os cálculos de reembolso informados no mencionado Anexo II são exatamente os mesmos indicados na Portaria SPU nº 19.835, de 25 de agosto de 2020, que regula a matéria, para não haver discrepância. Outrossim, uma vez que já havia Anexo II (SEI 14876963) no modelo aprovado pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339), recomenda-se que, caso mantido esse anexo de que trata o subitem 8.15.1, seja renumerado como Anexo VIII, com a respectiva adequação da redação deste subitem e atualizado o item 15.7 do Edital para conter a menção a esse Anexo VIII.

51.7. Foi informado a retirada dos subitens 10.3 e 10.4 de que tratava a minuta 14875108, em atenção à recomendação desta CGLA no Parecer SEI 6669/2021. Nada a opor.

51.8. Além disso, **relembra-se a necessidade de observância da IN nº 205, de 2019 naquilo que não houver sido regulado especificamente pela Portaria nº 19.832, de 2020.**

52. Sobre os Anexos do Edital, com a ressalva do que já destacado no item 51.6 deste Parecer, da leitura da Nota Técnica SEI nº 13723/2021/ME (SEI 14588896), são os mesmos já analisados pelo Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 02/2020 (SEI 9384339 - Processo SEI nº 10951.100895/2020-48), cujas recomendações ora se ratifica. Além disso, recomenda-se, que, nos Anexos, onde houver o título "CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA", analisar-se a conveniência de substituir para "CONCORRÊNCIA PÚBLICA ELETRÔNICA PARA/COM PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - PAI"

V

53. Diante do exposto, conclui-se que os Modelos de Minutas de Edital e Anexos estão aptos às finalidades que se destinam. As alterações das Minutas em relação aos modelos já aprovados e utilizados atualmente não implicam nenhum óbice ao prosseguimento do procedimento objeto desta análise, estando devidamente justificadas em face das suas peculiaridades das alienações, desde que observadas as recomendações deste Parecer.

54. Por fim, ressalta-se que, a fim de proporcionar maior segurança ao administrador, elaborou-se um *check-list* (**Anexo I**), contendo os principais itens deste parecer, de forma que seja possível inferir se o caso concreto se enquadra aos termos da presente manifestação jurídica referencial. Caso o administrador constate que o caso dos autos, por suas características peculiares, não se amolda às hipóteses albergadas pelo parecer referencial, deverá encaminhar os autos à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, instruídos com o *checklist* devidamente preenchido, observando-se os prazos para manifestação previstos no artigo 42 da Lei nº 9.784/1999 e na Portaria do Ministério da Fazenda nº 162/2016.

VI

55. Em face do exposto, uma vez que o órgão assessorado siga as orientações acima exaradas, é juridicamente possível realizar o procedimento licitatório de concorrência pública eletrônica para/com Proposta de Aquisição de Imóveis - PAI, em conformidade com a Lei nº 13.240, de 2015, com a Lei nº 9.636, de 1998, com a Instrução Normativa nº 205, de 18 de outubro de 2019, com a Portaria SPU nº 17480,

de 21 de julho de 2020, e com a Portaria SPU nº 19.832, de 25 de agosto de 2020, sem que se submeta, individualmente, cada Edital à análise da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

56. Registre-se, nesse ponto, que a análise jurídica individualizada dos procedimentos será dispensada, desde que a Administração ateste, de forma expressa, que o caso em concreto se amolda aos termos da presente manifestação jurídica referencial, e que sejam adotadas os Modelos aprovados juntamente com este Parecer, observadas as recomendações dos **itens 51 e 52**.

57. Da mesma forma, salienta-se que não é obrigatória a utilização da presente manifestação jurídica referencial por parte do gestor, podendo a autoridade competente, sempre que desejar, encaminhar os Editais que versem sobre a questão aqui tratada.

58. Por fim, em havendo peculiaridades que escapem aos contornos gizados por esta manifestação jurídica referencial ou modificação das normas pertinentes, deverá o processo administrativo ser submetido à Procuradoria da Fazenda Nacional, para análise individualizada da questão, em qualquer fase do procedimento.

É o parecer.

À consideração superior, com proposta de envio à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

Documento assinado eletronicamente

MÔNICA OLIVEIRA DA COSTA

Procuradora da Fazenda Nacional

De acordo. À consideração superior.

Documento assinado eletronicamente

RODRIGO RIBEIRO DE MAGALHÃES ALVES

Coordenador de Licitações e Atos Normativos em Contratação Pública

Aprovo o Parecer Referencial. Encaminhe-se à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, consoante proposto.

Documento assinado eletronicamente

VITOR JUNQUEIRA VAZ

Procurador-Geral Adjunto de Consultoria de Contratos e Disciplina

ANEXO I

Instruções:

O presente anexo deverá ser preenchido para que seja verificada a subsunção do caso concreto ao Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 04/2021.

Caso nenhuma resposta seja NÃO (todas SIM ou NÃO SE APLICA), poderá a autoridade atestar, ao final, a adequação do caso concreto ao Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 04/2021, hipótese em que, nos termos da ON/AGU nº 55/2014, fica dispensada a análise individualizada do processo, ou seja, dispensa-se a remessa dos autos a esta Consultoria Jurídica para análise individualizada e aprovação prévia.

No caso de haver alguma resposta NÃO, deverá ser providenciado o encaminhamento dos autos à esta Coordenação-Geral de Licitações e Atos Normativos em Contratação Pública da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para análise. Por óbvio, os demais documentos e consultas que se prestam a instruir o procedimento de alienação e fundamentam as respostas SIM deverão ser juntados aos autos, bem como o *checklist* devidamente preenchido.

Lembra-se que **o Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 04/2021 não se aplica para alienações que não estejam sujeitas à Instrução Normativa nº 205, de 18 de outubro de 2019, do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio.** Além disso, o presente Parecer se destina somente aos procedimentos que tratem do recebimento de proposta de aquisição de imóveis da União, implantada pela Portaria nº 19.832, de 25 de agosto de 2020, do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

| Checklist Parecer Referencial PGFN/PGACD/CGLA nº 04/2021 | | | |
|---|-----|-----|---------------|
| | SIM | NÃO | NÃO SE APLICA |
| Constam dos autos a deliberação do Comitê Central de Alienação e a Portaria Autorizativa do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União com identificação do(s) imóvel(eis) a licitar? | | | |
| Consta Portaria de nomeação da comissão de licitação, devidamente publicada no Diário Oficial da União? | | | |
| O Edital de Licitação e respectivos anexos foram elaborados utilizando os Modelos aprovados juntamente com este Parecer? | | | |
| A concorrência será processada aos procedimentos que tratem do recebimento de proposta de aquisição de imóveis da União, implantada pela Portaria nº 19.832, de 25 de agosto de 2020, do Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União? | | | |
| As dúvidas, de natureza jurídica , foram esclarecidas por esta manifestação jurídica referencial? | | | |

[1] Fala-se em distinguishing (ou distinguish) quando houver distinção entre o caso concreto e o paradigma, seja porque não há coincidência entre os fatos fundamentais discutidos e aqueles que serviram de base à *ratio decidendi* (tese jurídica) constante no precedente, seja porque, a despeito de existir uma aproximação entre eles, algumas peculiaridades no caso em julgamento afastam a aplicação do precedente.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Ribeiro de Magalhães Alves, Coordenador(a)-Geral Substituto(a)**, em 17/06/2021, às 17:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Oliveira da Costa, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 17/06/2021, às 17:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Vitor Junqueira Vaz, Procurador(a)-Geral Adjunto(a)**, em 17/06/2021, às 17:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **16563440** e o código CRC **07B02264**.

Referência: Processo nº 19739.102948/2021-35

SEI nº 16563440