



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
SEPN Quadra 514 Norte - Lote 9 - Bloco D - CEP 70760-544 - Brasília - DF - www.cnj.jus.br

PARECER - AJU

PROCESSO ADMINISTRATIVO CNJ SEI 05134/2019

Ementa: Minuta de edital de Chamamento Público para locação ou cessão de imóvel para uso institucional. Análise e manifestação jurídica. Chancela.

Senhor Secretário de Administração,

Os autos vieram à Assessoria Jurídica para análise e chancela da minuta do Edital de Chamamento Público nº 02/2019 (arquivo SEI 0681370), cujo objeto é a locação ou cessão de imóvel para uso institucional que atenda às necessidades do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, conforme descrito no Anexo I.

2. Por meio do presente processo administrativo - Processo SEI 05134/2019, o Senhor Secretário Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica - SEP apresentou a necessidade de adoção de medidas para melhoria da estrutura física do Conselho Nacional de Justiça, pelas razões expostas no Ofício 092/SEP/2019 (arquivo SEI 0656221). Assim, o Diretor-Geral do CNJ encaminhou o processo à Vossa Senhoria para que fossem adotadas as medidas necessárias para o alcance da melhoria da estrutura física deste Conselho (Despacho DG 0656692).

3. Após estudos realizados pelas unidades técnicas do CNJ, foi autorizada a publicação do Chamamento Público nº 1/2019 (arquivo SEI 0664849) para locação de imóvel com área útil mínima de 7.000 m² (admitindo-se variação de até 20% a maior), com localização na área central de Brasília/DF, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal e aos Tribunais Superiores, dentre outras características mínimas constantes do Anexo I - Requisitos Básicos para locação ou cessão de imóvel para o CNJ (0664829).

4. A área divulgada no referido Chamamento considerou as metragens quadradas do Bloco D, atual sede do Conselho, acrescida da demanda reprimida, conforme item 2.2.1. As sete propostas de locação apresentadas foram analisadas pela Comissão instituída pela Portaria nº 151, de 22 de maio de 2019, que registrou suas conclusões na Ata nº 21, de 30 de maio de 2019 (0675907), tendo recomendado a realização de diligências quanto à Proposta 0675533, a fim de verificar o cumprimento dos requisitos do Chamamento.

5. Depois de realizadas as diligências pela Secretaria de Administração, a unidade ponderou que (Despacho SAD 0680675):

"1. o procedimento administrativo de prospecção do mercado revelou que o edifício está em localização privilegiada, no Setor de Administração Federal, próximo aos Tribunais Superiores e o Supremo Tribunal Federal (STF);

2. a proposta da Stylos Engenharia S/A, na análise da Comissão, atende com ressalvas o Chamamento; no entanto, após as diligências realizadas, e com os devidos esclarecimentos fornecidos pelo preposto da empresa,

entende-se ser aceitável tecnicamente, porém, em seu aspecto financeiro, cabe ressaltar que para os três cenários avaliados na supracitada planilha (doc. 0680674), a alternativa menos onerosa resultaria no acréscimo significativo de gastos mensais, sendo de aproximadamente R\$ 300.362,06 ou anuais de R\$ 3.604.344,74 para o CNJ;

3. a ocupação de uma das duas torres do Edifício Premium pelo CNJ pode ser inadequada devido à incerteza quanto à eventual locação da torre contígua por inquilino ainda desconhecido, e como fazem parte do mesmo edifício, crê-se que o compartilhamento de sua área comum e do condomínio se tornariam inconvenientes caso fossem ocupados por pessoas físicas ou jurídicas de atividade incompatível com Conselho Nacional de Justiça; e

4. a locação de uma torre do Edifício Premium acarretaria em nova dispersão da estrutura física do CNJ em dois endereços distantes (SAFS e SEPN 514) e a necessidade de agrupamento de todas as unidades funcionais no mesmo endereço embasou o Processo de locação da atual sede (Bloco D), vizinho ao Bloco B da SEPN 514 (vide SEI Processo 07500/2015, Despachos SAU 0075814 e Parecer AJU 0076517). Assim, entende-se como estratégico que o CNJ esteja concentrado em mesmo local, já que se evitariam os custos diretos e indiretos decorrentes da sua fragmentação, sugestão também constante dos Despachos SEART 0663948, SEGED 0664250 e SGP 0664622."

6. Quanto ao item 4 do Despacho SAD0680675, foram destacadas informações relevantes quanto ao processo de locação do atual Bloco D, motivado pela necessidade de unificação das unidades do CNJ que estavam dispersas, à época, em cinco endereços distintos, conforme se extrai do Projeto Básico da contratação constante do Processo 07500/2015:

"O CNJ encontra-se **instalado em cinco endereços diferentes**: no Supremo Tribunal Federal (STF), no Superior Tribunal de Justiça (STJ), na 702 Norte (Sede Administrativa), no SAAN e na 514 Norte (Edifício-Sede).

(...)

É notório que **o funcionamento fragmentado de um órgão como o CNJ prejudica o cumprimento de sua missão institucional**, ocasionando frequentes reclamações dos servidores e de sua Associação, sobre a dificuldade de construir um clima organizacional, o que, inclusive, pode **comprometer a produtividade das autoridades e servidores**, pois **perde-se muito tempo com deslocamentos entre os edifícios da 514 Norte, do STF e da 702 Norte para despachos de processos, participação de reuniões e outros eventos institucionais, dificultando o estabelecimento de uma rotina normal de trabalho.**"

7. Quanto ao tema, a Secretaria de Gestão de Pessoas, por meio do Despacho SGP 0664622, juntado ao presente processo, ponderou ainda que:

"7. Assim, a partir da Pesquisa de Qualidade de Vida no Trabalho, dos indicadores do órgão e dos dados processuais, verifica-se que o quantitativo de pessoal e a

estrutura física projetada para o CNJ não têm sido suficiente para oferecer suporte organizacional ao desempenho das atividades, com a qualidade e excelência que se espera de um órgão como o CNJ. Não obstante, **é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.**

8. Isso porque, o custo de deslocamento entre edifícios distintos não deve ser medido apenas pelo aumento do número de veículos, postos de trabalho de motoristas, ou custos essencialmente operacionais, mas também pelo tempo (remunerado) despendido pelas pessoas durante os deslocamentos, além do custo de oportunidade das atividades que a pessoa deixa de exercer naquele momento, gerando desperdício de recursos para a administração.

9. Ainda, **é importante destacar os ganhos percebidos pelos colaboradores na execução de suas atividades e na integração entre unidades por meio da unificação deste Conselho em um mesmo endereço, nos últimos três anos;** ainda que as instalações físicas, de fato, não estejam condizentes com todas as necessidades do órgão, já muito bem pontuadas neste processo.

10. Dessa forma, sob a ótica da gestão de pessoas, destaco que, **caso haja viabilidade de condições, seria desejável que todas as unidades deste Conselho estivessem próximas (sede ou endereço único), na sede atual ou em outra localização mais apropriada, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas áreas técnicas; em edifício que atenda às necessidades de espaço, segurança e qualidade de vida dos servidores, de forma a unir economicidade, eficiência e o desempenho para alcançar os resultados almejados por servidores e Administração."**

8. Assim, diante dessas justificativas, e considerando que o Chamamento Público tem por objetivo realizar uma prospecção de mercado, a fim de que a Administração avalie a existência de imóvel(eis) que atenda(m) às suas necessidades e, além disso, avalie a viabilidade econômica e financeira, e tendo em vista que o Chamamento nº 1/2019 apenas considerou a metragem de 7.000 m² com limite máximo de até 8.400 m² (20%), foi solicitada a publicação de novo Chamamento Público, nos mesmos moldes do anterior, considerando a metragem quadrada necessária para abrigar o CNJ como um todo, com base no Programa de Necessidades do CNJ (vide Processo SEI 05834/2016), a fim de que a Administração possa, diante de opções apresentadas pelo mercado, decidir pela melhor solução para abrigar a sede do Conselho Nacional de Justiça.

9. É a síntese dos fatos.

10. O chamamento público mostra-se como medida de boa prática de gestão na escolha de imóveis para instalação de órgãos públicos que ainda não

possuam sede própria. Trata-se, portanto, de consulta ao mercado imobiliário para identificação das melhores ofertas aptas ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, de acordo com os requisitos legais inerentes ao procedimento. Na legislação brasileira, o Decreto 7.689, de 2012, disciplina que “para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado” (art. 3º, § 2º - grifei).

11. O procedimento ora adotado é o recomendado pela Advocacia-Geral da União (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU), assim como pelo próprio Tribunal de Contas da União em decisões recentes (Acórdãos 585/2019 e 718/2019 - Plenário). Aqui, cabe citar trecho de voto do Ministro Raimundo Carreiro, proferido no AC 718/2019, *in verbis*:

Louvo a atitude da Antaq em lançar um edital de chamamento público para a contratação em foco. De fato, a escolha de imóvel para locação envolve diversas variáveis e o chamamento público é um caminho que contribui para a ampla competição. Ao assim proceder, a Agência Reguladora teve condições de vislumbrar as oportunidades de negócio oferecidas pelo mercado e selecionar a melhor proposta para a Administração Pública.

(...)

A situação tratada nos presentes autos guarda certa semelhança com o TC 000.452/2018-1, da relatoria da Ministra Ana Arraes, que cuida da criação de empresa privada de logística para transporte aéreo de cargas pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT). Em ambos os casos o instituto da dispensa de licitação tem papel central, muito embora com fundamentos legais diversos: a Lei nº 13.303/2016 naqueles autos e a Lei nº 8.666/1993 no processo que se examina.

O referido TC 000.452/2018-1 foi julgado por este Colegiado na sessão de 20 de março corrente (Acórdão nº 585/2019-TCU-Plenário). Naquela assentada, apresentei declaração de voto onde ressaltei a importância do chamamento público como mecanismo que contribui para a ampla competição em situações nas quais se aplicam a dispensa de licitação, o que reitero nesta oportunidade.

12. Caso fique confirmada a inviabilidade de aquisição gratuita de imóvel pelo órgão, e diante do recebimento de propostas que atendam às especificações e aos requisitos postos no Anexo I do chamamento, definir-se-á o procedimento legal a ser adotado para solução a médio prazo da necessidade do CNJ. Uma vez recebidas as propostas, é importante que a Administração justifique as razões que levaram à sua aceitação ou recusa, em observância aos princípios da impessoalidade, publicidade e moralidade (Parecer 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU).

13. Ante o exposto, não vislumbro óbices jurídicos no procedimento ora adotado, razão pela qual segue **chancelada** a minuta apresentada no arquivo SEI 0681370.

14. Observe-se, por fim, a necessidade de ampla publicidade ao presente chamamento público.

É o parecer.

Brasília, 7 de junho de 2019.

Gabriela Brandão Sé
Assessora-Chefe em substituição
AJU/DG/CNJ



Documento assinado eletronicamente por **GABRIELA BRANDÃO SÉ, ASSESSOR-CHEFE EM SUBSTITUIÇÃO - ASSESSORIA JURÍDICA**, em 07/06/2019, às 19:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **0681430** e o código CRC **B4C87AE2**.

05134/2019

0681430v3