PARECER JURÍDICO

Parecer acerca da fase interna do Processo Licitatório n.º 31/2025 – Edital de Concorrência n.º 05/2025 – Sessão presencial – Concessão de direito real de uso de bem imóvel público, com encargos, a particular, para fins de exploração industrial – Resultado: Regular.

Trata-se de expediente que objetiva a verificação da regularidade quanto à fase interna do Processo Administrativo Licitatório n.º 31/2025, instaurado sob a modalidade de Concorrência, do tipo Maior Retorno Econômico, para promover a concessão de direito real de uso de bem imóvel público, com encargos, a pessoa jurídica de direito privado, para fins de exploração industrial, pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período.

Da análise dos documentos até então acostados ao caderno procedimental, verifica-se, à luz dos princípios e regras que norteiam a Administração Pública, que inexiste qualquer irregularidade.

Fundamenta-se a seguir:

O art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, consagra a regra da licitação, sendo esta o processo administrativo utilizado pela Administração Pública para garantir a isonomia, selecionar a melhor proposta e promover o desenvolvimento nacional sustentável, por meio de critérios objetivos e impessoais, para celebração de contratos.

No que se refere à Concorrência, cuida-se de modalidade licitatória utilizada, independentemente de valor, para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia, cujo critério de julgamento seja (*i*) menor preço; (*ii*) melhor técnica ou conteúdo artístico; (*iii*) técnica e preço; (*iv*) maior retorno econômico; e (*v*) maior desconto (art. 6º, inc. XXXVIII, da Lei 14.133/21).

Inicialmente, poder-se-ia interpretar eventual equívoco na escolha da modalidade licitatória, considerando que, por se tratar de concessão de direito real de uso de bem público, a modalidade **leilão** seria obrigatória, nos termos do art. 76, da Lei 14.133/2021.

Contudo, a escolha da modalidade **concorrência** revela-se adequada diante das particularidades do caso concreto. Isso porque o leilão é procedimentalmente simplificado e não exige habilitação prévia completa, o que o torna incompatível com concessões de uso

que envolvem contrapartidas, objetivos sociais ou desenvolvimento regional, ainda que gratuitos.

Nesse sentido argumenta o Prof. Joel Menezes Niebuhr:

> *A questão é que esse vínculo entre o critério de julgamento do maior lance e a modalidade leilão deve ser compreendido com cautela e anteparos. Sendo assim, deve-se entender que o inciso V do caput do artigo 33 da lei 14.133/2021 prescreve que o critério do maior lance deve ser aplicado na modalidade leilão, porém que também pode sê-lo em outras modalidades,* ***desde que o interesse público demande que a melhor proposta seja aquela com o maior preço*** *e não aquela com o menor preço (NIEBUHR, Joel de Menezes. Licitação pública e contrato administrativo. 5ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2022, p. 749).*

No mesmo sentido, em artigo publicado, o auditor fiscal de Controle Externo do TCE/SC, Sandro Luiz Nunes, entende:

> *Diante do exposto, para responder ao questionamento fixado no título deste artigo, entendemos que a modalidade adequada seria a* ***concorrência****, utilizando-se o critério do maior lance,* ***por ser este o mais adequado para nos casos de concessão de uso onerosa de bens pertencentes à administração pública que possam ser explorados economicamente****, sempre que julgar necessária a avaliação de requisitos de habilitação dos proponentes, deixando o leilão apenas para os casos de alienação de bens móveis inservíveis para a administração ou legalmente apreendidos (https://www.conjur.com.br/2024-set-20/qual-forma-de-licitacao-deve-ser-adotada-para-concessao-de-uso-onerosa-de-bens-publicos/).*

Assim, considerando o objeto da licitação — concessão de uso de imóvel público com encargos para fins de exploração industrial —, bem como os interesses públicos envolvidos, por permitir a ampla análise das propostas, qualificação dos proponentes e seleção mais criteriosa, principalmente quando há requisitos técnicos, sociais ou contratuais a serem exigidos, mesmo quando não há cobrança pelo uso do bem, a escolha da modalidade concorrência encontra justificada.

No que se refere ao tipo de Maior Retorno Econômico, tal critério revela o interesse da Administração em celebrar um contrato de eficiência, com o objetivo de proporcionar uma economia ao contratante ou, no presente caso, o fortalecimento desta, a fim dar azo ao desenvolvimento econômico e a expansão de empreendimentos e geração de empregos e renda no Município de Cunhataí, motivo pelo qual tal critério é o que melhor se adequa à proposta de concessão.

Ressalta-se que os encargos exigidos como contrapartida dos interessados (*i.* número de empregos diretos; *ii.* número de empregos indiretos; *iii.* preservação do meio ambiente; *iv*. geração de tributos recolhidos aos cofres públicos; *v*. geração de movimento econômico positivo; e *vi.* aumento do Produto Interno Bruto) estão previstos de maneira clara e objetiva junto ao instrumento convocatório, de modo que não se vislumbra qualquer favoritismo ou direcionamento.

De mais a mais, a sessão pública para apresentação da documentação que comprova o preenchimento dos pressupostos de maior retorno econômico e a documentação de habilitação do licitante vencedor será realizada de forma presencial, sendo já indicado no instrumento convocatório que o ato será gravado em áudio e vídeo, segundo disposto no art. 17, § 5º, da Lei 14.133/21.

O modo de disputa fechado é regularmente previsto como hipótese de procedimento para a contratação do objeto, oportunidade em que se inicia com a apresentação dos envelopes fechados por todos os licitantes, sendo estes classificados para fase de habilitação.

Outrossim, ante a previsão de infrações contratuais e sanções administrativas, em atenção aos artigos 155 a 156, ambos da Nova Lei Licitações e Contratos da Administração Pública (Lei 14.133/21), vislumbra-se que os interessados terão prévio conhecimento acerca da responsabilidade de executar fielmente o contrato e cumprir as estimativas apresentadas, consoante as cláusulas avençadas, respondendo pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Nesse sentido, em detida análise aos documentos repassados a este Procurador, sob o viés jurídico-formal, vislumbra-se a regularidade do procedimento, conforme os artigos 18 e 25, ambos da Lei 14.133/21, porquanto devidamente apresentado o Estudo Técnico Preliminar (art. 18, § 1º, da Lei 14.133/21), o Termo de Referência (art. 6º, inc. XXIII, da Lei14.133/21), a discriminação do objeto, os critérios estabelecidos para a participação e credenciamento dos interessados, a análise quanto a viabilidade da proposta de maior retorno financeiro, assim como os documentos solicitados para a habilitação, satisfazendo adequadamente as imposições prescritas em lei.

Desta feita, nos termos do art. 53, caput, da Lei 14.133/21, manifesta-se[1] pela **LEGALIDADE** do Processo Licitatório n.º 31/2025, para concessão de direito real de uso de bem imóvel público, com encargos, a particular, para fins de exploração industrial, fundamentada no art. 28, inc. II, da Lei 14.133/2021 e Lei Municipal 696/2011, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do feito.

Cunhataí (SC), 18 de agosto de 2025.

EDUARDO NISZCZAH ALVES IMBS:11034801970

Assinado de forma digital por EDUARDO NISZCZAH ALVES IMBS:11034801970
Dados: 2025.08.18 09:03:53 -03'00'

EDUARDO NISZCZAH ALVES IMBS
PROCURADOR JURÍDICO
Mat. 3382322-01
OAB/SC 64.528

[1] *O parecer emitido por procurador ou advogado de órgão da administração pública não é ato administrativo, sendo apenas a opinião técnico-jurídica emitida pelo operador do direito, que orientará o administrador na tomada da decisão, ou seja, na prática do ato administrativo que se constitui na execução ex-officio da lei na oportunidade do julgamento, porquanto, o parecer jurídico constitui-se ato opinativo que pode, ou não, ser considerado pelo administrador (MS-24584/DF).*