

CONSELHO UNIVERSITÁRIO - CONSUNI

I – PROCESSO N° UDESC 24.151/2024

II – ORIGEM: UDESC/CESFI - Prof. Oséias Alves Pessoa

III – ASSUNTO: Aquisição de Imóvel por Compra.

IV – HISTÓRICO: disponível na tramitação do Processo SGPe

V – ANÁLISE:

A tramitação desse processo envolve dois períodos. O primeiro apartir da abertura desse processo em 11 de junho de 2024 até o seu arquivamento em 09 de setembro de 2024. E o segundo momento foi a apartir do pedido de reabertura em 24 de março de 2025 até o presente momento.

Assim, em 11 de junho de 2024 foi aberto o presente processo para aquisição de imóvel com objetivo de atender as necessidades de espaço físico e estrutura do Centro de Educação Superior da Foz do Itajaí – CESFI em Balneário Camboriú.

Por meio do Ofício DG/CESFI 012/2024 encaminhado ao Magnífico Reitor da UDESC explicando a situação crítica decorrente da escassez de espaço físico, devida a conversão de espaços destinados a sala de reuniões para uso como salas de aula ou para atender demanda de parceiros educacionais para cursos em EAD. Essa situação foi agravada decorrente do atraso na construção dos blocos 3 e 4 deste Centro (fls. 02-03).

A opção encontrada para atender essa demanda é a aquisição de um imóvel, “galpão que pode ser adaptado para fornecer mais quatro salas de aula e oito salas de professores”, essa solução emergencial atenderia as demandas atuais do CESFI.

No processo há uma informação importante, uma vez que parte do terreno atual do CESFI foi doado pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú (fl. 108). Futuramente, após a construção dos blocos 03 e 04, o imóvel pretendido para aquisição por esse processo será convertido para uma a área de pré-incubadora que é um requisito da doação do terreno para a UDESC (fls. 02-03).

O Conselho de Centro do CESFI se manifestou sobre o tema, destacando a escassez de espaços físicos necessários para as demandas do Centro e que a construção dos blocos 03 e 04 iniciada em 2022 não foi finalizada por descumprimento dos prazos pela empresa licitada. No relato há informação de que os gestores estão em tratativas para regularização do cumprimento desse prazo, que era de 02 (dois), junto a empresa que pede aditivo de prazo. O Conselho de Centro aprovou por unanimidade a aquisição do imóvel em questão (fls. 107-110, 121).

O imóvel pretendido pertence a empresa ORSI ESTRUTURAS LTDA que fez uma proposta de venda no valor de R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) com base em laudos de avaliação (fls. 04-12). Destaco que essa empresa tem 02 (dois) sócios proprietários, conforme documentação apresentada (fls. 77-94).

No dia 05 de setembro de 2024 a empresa proprietária do imóvel, por meio de correspondência eletrônica, declinou da venda do imóvel (fl. 147-151) porque não aceitou o valor estimado entre R\$ 2.360.000,00 e R\$ 2.575.000,00, recomendado em R\$ 2.465.000,00 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais), por meio de laudo pericial com base na NBR 14.653, solicitado pela UDESC (fls. 128-146). Sendo, esse o motivo de arquivamento deste processo em 2024.

Nesse quesito de avaliação do processo, destaco que segundo a Instrução Normativa PROAD 10/2021, artigo treze um dos documentos necessários para a compra de imóvel é ter no processo o “laudo de avaliação do imóvel, em consonância com a NBR 14.653 e diretrizes da Instrução Normativa SEA nº 18/2020, ou àquelas que vierem a substituí-las.”. Destaco que há uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA-SC sobre laudo de avaliação de imóveis (fl. 179).

Porém, em 25 de março de 2025, por meio de correspondência eletrônica, os proprietários do imóvel aceitaram o valor de R\$ 2.575.000,00 (dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais) apontado no laudo pericial solicitado pela UDESC (fls. 155-179).

Os procedimentos a serem adotados para aquisição e regularização patrimonial de bens imóveis no âmbito da UDESC é normatizado pela Instrução Normativa PROAD 010/2021, considerando o Decreto 2.807/2009, Orientação técnica 006/2009, Manual de Gestão Patrimonial de 20 de janeiro de 2009, Instrução Normativa SEA 18/2020, Lei 5.704/1980, Lei Federal 4.947/1966 e Lei Federal 93.240/1986.

Segundo a IN PROAD 10/2021, artigo sexto “compete às Unidades Administrativas a execução das atividades de aquisição, incorporação e regularização patrimonial de imóveis da UDESC no âmbito da unidade, com exceção dos registros no Sistema de Gestão Patrimonial (SIGEP).

Em seu artigo décimo-segundo da IN PROAD 10/2021 estabelece que para a aquisição de imóvel por compra poderá ser realizada desde comprovada conjugação dos requisitos a saber.

a) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração. Esse item comprovado em vários momento ao longo do processo (fls. 02-03, 107-110 e no Processo SGPe 32871/2024 (fl. 02).

b) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização. Ese item comprovado pelo Processo SGPe 32871/2024 que aponta as características mínimas necessárias do imóvel estabelecido pela Direção do Centro, a saber:

1. Necessidade de localização no entorno do campus do CESFI: Rua Lourival Cesareo Pereira – Nova Esperança – Balneário Camboriú, e suas adjacências permitindo rápido e fácil deslocamento a pé por seus usuários, em especial alunos que transitam entre os ambientes de estudo.

2. Imóvel limítrofe ao CESFI para permitir a instalação de link de internet para comunicação lógica do centro, evitando-se novos gastos mensais. E que não necessite deslocamento da equipe de terceirizados, evitando a contratação de novos postos aumentando o gasto mensal.

3. Área total construída disponível de no mínimo 340m².

4. Imóvel com condições adequadas de segurança (cercamento/muro, grades, boa iluminação externa), que não demande reformas estruturais e adequações de grande monta para adaptar as atividades administrativas necessárias.

c) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação laudo de avaliação prévia do imóvel. Esse item atende ao laudo pericial solicitado pela UDESC (fls. 128-146) e aceito pelo proprietário do imóvel (fls. 155-179).

Conforme Certidão de Inteiro Teor do imóvel pretendido pelo CESFI se trata de um terreno de matrícula número 66.973, de 580,50 m², Rua Acadêmica Alice Jorge de Souza, bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú, com as seguintes medidas e confrontações: 27,00 m de frente ao oeste com a Rua Acadêmica Alice Jorge de Souza, 27,00 m de fundos ao leste com terras de TR Empreendimentos e participações Ltda e **Fundação Universidade do Estado de Santa Catarina (grifo do relator)**, 21,50 m na estrema ao sul com terras do Município de Balneário Camboriú e 21,50 m na estrema ao norte com terras de Cuperlatina Comércio de veículos e Produtos Náuticos Ltda. Esse terreno se refere anteriormente as matrículas M-33.230 e M-33.232 que foram unificadas. Nesse terreno há uma construção de um galpão em alvenaria com 01 pavimento térreo de 348,00 m², localizada na Rua Acadêmica Alice Jorge de Souza, número 324 (fl. 194-196).

Conforme a mesma Certidão de Inteiro Teor essa construção tem Habite-se número 0133/2023, datada de 07 de fevereiro de 2024 no valor de R\$ 978.527,28 (novecento e setenta e oito mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos) (fls. 194-196).

Na IN PROAD 10/2021, artigo décimo-quarto estabelece que o processo deve ser aprovado pelo Conselho de Centro (fls. 107-110, 121), ter disponibilidade orçamentária e financeira (fl. 206), parecer da Procuradoria Jurídica – PROJUR fls. 207-212. E até o momento também a aprovação (por unanimidade) nas Câmaras de Administração e Planejamento – CAP (fl. 230) e Conselho Curador (fl. 237).

Conforme leitura ao processo e com base no parecer jurídico (fls. 207-212) verifica-se que as certidões negativas e demais documentos conforme artigo treze da IN PROAD 10/2021 estão contidos no presente processo. No parecer jurídico foi solicitada a inclusão de check list para compra direta por inexigibilidade de licitação, análise de risco e acertos na minuta do contrato de compra. Ajustes solicitados e incluídos nas folhas 214 até 223.

Segundo parecer jurídico, emitido em 26 de maio de 2025, a inexigibilidade de licitação fundamenta-se no artigo 74 da Lei 14.133/2021 que diz:

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
[...]*

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*
 [Extraído do Parecer Jurídico da UDESC, fl. 211]

Destaco que conforme Processo SGPe 32.871/2024, onde a UDESC consultou a Secretaria de Estado da Administração não há imóvel do estado que possa atender ao pleito, conforme consulta ao Sistema de Gestão Patrimonial – SIGEP (fl. 06).

Assim, a inexigibilidade de licitação se aplica também pelas características individuais necessárias que esse imóvel apresenta. Porque representa uma área adjacente a UDESC Balneário Camboriú, como observado na Certidão de Inteiro Teor do imóvel (fls. 194-196). Essa proximidade entre os imóveis permite rápido e seguro acesso, possibilita acesso a estrutura atual de internet, atende a área mínima solicitada e imóvel em boas condições, com necessidade de pequenos ajustes para uso. Essa informação pode ser constatada pelas imagens do laudo pericial e pela certidão de matrícula, habite-se datado em fevereiro de 2024 (fls. 147-151, 194-196).

VI – PARECER DO RELATOR: Conforme exposto na análise desse processo sou de parecer favorável a aquisição do imóvel localizado na Rua Acadêmica Alice Jorge de Souza, número 324, bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú, matrícula municipal número 66.973 no valor de R\$ 2.575.000,00 (dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais).

Relator: **Prof. Cláudio Roberto Franco**, 01 de julho de 2025



Assinaturas do documento



Código para verificação: **70FJ7K5V**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

 **CLÁUDIO ROBERTO FRANCO** (CPF: 261.XXX.048-XX) em 01/07/2025 às 20:25:54
Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:45:55 e válido até 30/03/2118 - 12:45:55.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTIwMjJfMDAwMjQxNTFfMjQxODhfMjAyNF83MEZKN0s1Vg==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00024151/2024** e o código **70FJ7K5V** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

O Conselho Universitário - CONSUNI, em sessão ordinária realizada em 03-07-2025, após análise do presente processo, aprovou por unanimidade o parecer do relator conselheiro Cláudio Roberto Franco, constante às folhas 239 a 242 dos autos.

Prof. Dr. José Fernando Fragalli
Presidente do Plenário do CONSUNI



Código para verificação: **LP92A1V6**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

 **JOSE FERNANDO FRAGALLI** (CPF: 030.XXX.838-XX) em 03/07/2025 às 15:12:17
Emitido por: "AC ONLINE RFB v5", emitido em 10/04/2024 - 12:34:06 e válido até 10/04/2027 - 12:34:06.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/VURFU0NfMTIwMjJfMDAwMjQxNTFfMjQxODhfMjAyNF9MUDkyQTFWNg==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **UDESC 00024151/2024** e o código **LP92A1V6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.