

A/C: da Comissão de Avaliação de Estudos do Chamamento Público nº 001/2024

Referente a: Metodologia de cálculo para o valor nominal do ressarcimento pela elaboração de estudos e projetos envolvendo o desenvolvimento de soluções para a gestão eficiente de patrimônio imobiliário público dos municípios consorciados ao CIMMVI (Pregão Eletrônico nº 001/2025), no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2024.

Objeto: Contratação de serviços sob demanda para avaliação de imóveis e levantamentos topográficos planialtimétricos georreferenciados, com disponibilização, na modalidade SaaS, de software próprio para apoio à gestão patrimonial imobiliária, e cartorial, bem como a estruturação do inventário técnico dos bens imóveis pertencentes aos entes consorciados. A contratação inclui a cessão de uso da plataforma digital para múltiplos usuários da Administração, suporte técnico contínuo para sua instalação e operacionalização, treinamento, customização e atualizações da versão mais recente do software, conforme as especificações deste Termo de Referência.

## **1. DA PREVISÃO PARA O RESSARCIMENTO DOS ESTUDOS, PROJETOS E LEVANTAMENTOS REALIZADOS**

Primeiramente, é importante destacar que o Edital de Chamamento Público nº 001/2024, que instaurou o Procedimento de Manifestação de Interesse que culminou com a autorização do Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes (PTCI) para a operacionalização da Central Consorciada de Compras Públicas (3CP) do CIMMVI, prevê que “o autorizado e autor dos estudos que efetivamente subsidiaram a contratação deverá ser ressarcido pelos dispêndios na elaboração dos estudos”, conforme inteligência do item 11.2.1.

No âmbito dos Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável, com os quais o Estado Brasileiro se comprometeu, é reconhecida a necessidade de se mobilizar recursos voltados às parcerias entre o poder público e a sociedade civil, visando a consecução de objetivos estratégicos que promovem o desenvolvimento:

**17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias.**

Esse reconhecimento se deve pelo fato da existência de valores públicos e privados que se entrelaçam em um cenário colaborativo entre organizações públicas e privadas, trabalhando juntos para criar uma sociedade melhor. É neste contexto que se insere o Edital de Chamamento Público nº 001/2024, que autorizou o PTCI a realizar a gestão da 3CP.

Estabelecer um mecanismo de ressarcimento para o particular que atua como autor de projetos e estudos no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) é fundamental para incentivar a participação do setor privado em iniciativas públicas. Este mecanismo assegura que os custos e esforços investidos pelos particulares ao desenvolver estudos detalhados sejam devidamente reconhecidos e compensados, especialmente quando seus trabalhos são incorporados em projetos públicos subsequentes.

Dessa forma, o PTCI, ao investir tempo e recursos significativos na elaboração de propostas que atendam às necessidades específicas da administração pública, lhe tem como devido o direito ao ressarcimento, a ser pago pelo licitante vencedor do pregão para contratação da solução desenvolvida. Por sua vez, ao garantir o ressarcimento, a Administração reconhece o valor dos investimentos feitos e reforça a confiança entre as partes, promovendo uma relação de longo prazo baseada na transparência e no respeito mútuo.

Dessa forma, o ressarcimento não é apenas um custo, mas um investimento no desenvolvimento de soluções mais eficazes e eficientes para o benefício da sociedade como

um todo. Vale reforçar, como bem realçado no Edital de Chamamento Público nº 001/2024, que o ressarcimento será realizado pelo eventual vencedor da licitação a ser deflagrada para a contratação da solução. Trata-se de previsão em conformidade com o Art. 81 da Lei de Licitações que visa a proteção do erário.

## **2. DOS MÉTODOS PARA MENSURAÇÃO DO RESSARCIMENTO**

O Edital de Chamamento Público nº 001/2024 do CIMMVI disciplina, no item 11.2.3 que “O autorizado [o Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes] deverá apresentar metodologia de cálculo do valor nominal para eventual ressarcimento, tendo como parâmetro o valor total estimado para a contratação dos empreendimentos”.

O Edital dispõe ainda, como parâmetros para a defesa do valor do ressarcimento, os seguintes:

1. Justificativa técnica baseada na complexidade dos estudos;
2. Elaboração de trabalhos com o mesmo nível de complexidade pelo mercado;
3. Contratos celebrados pela administração pública;
4. Preços de mercado;
5. Parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade;
6. Vantajosidade econômica do empreendimento.

Serão esses os critérios utilizados para a definição do valor nominal do ressarcimento.

## **3. DA COMPLEXIDADE DOS ESTUDOS**

Os Estudos, traduzem-se em documentos de alta complexidade que refletem um esforço metódico e interdisciplinar na busca por soluções inovadoras para a gestão de

imóveis públicos. A elaboração deste estudo não é apenas um exercício técnico, mas uma empreitada que exige a integração de múltiplas áreas do conhecimento, cada uma com suas especificidades e desafios próprios. Essa complexidade, por si só, já evidencia o valor intrínseco do EVTEJA, justificando plenamente sua compensação financeira.

A primeira camada de complexidade surge na necessidade de reunir uma equipe multidisciplinar de especialistas, incluindo engenheiros, economistas, advogados e gestores públicos. Cada um desses profissionais traz uma perspectiva única e essencial para o estudo, mas coordenar suas contribuições de forma coesa e integrada é uma tarefa complexa. A colaboração eficaz entre essas disciplinas é crucial para garantir que todos os aspectos técnicos, econômicos, jurídicos e ambientais sejam considerados de maneira abrangente e equilibrada.

Do ponto de vista técnico, o EVTEJA exige uma análise detalhada e precisa de dados, o que por si só representa um desafio significativo. A coleta de dados sobre imóveis públicos muitas vezes envolve informações dispersas e desatualizadas, que precisam ser consolidadas e verificadas para garantir sua precisão. Além disso, a análise desses dados requer o uso de ferramentas avançadas de tecnologia da informação, que devem ser implementadas de maneira a garantir a segurança e a privacidade das informações sensíveis.

De igual maneira, um desafio significativo é a falta de dados precisos e atualizados sobre esses imóveis. Muitas administrações públicas ainda dependem de registros manuais ou sistemas antiquados que não foram projetados para lidar com grandes volumes de informações de maneira eficiente, tornando complexa a análise (o que reforça a necessidade de implementação de sistemas modernos de gestão de dados).

Ademais, a gestão de imóveis públicos é uma tarefa complexa que envolve uma série de desafios técnicos, administrativos e legais, sendo uma das principais complexidades a diversidade e a dispersão dos imóveis. Os ativos imobiliários públicos podem incluir desde

terrenos baldios até edifícios históricos, espalhados por diferentes regiões e sob jurisdição de diversas entidades governamentais, o que requer uma abordagem de gestão altamente integrada e multifacetada, capaz de acomodar as características únicas de cada tipo de imóvel e sua localização.

Economicamente, a elaboração do EVTEJA demanda uma avaliação rigorosa dos custos e benefícios associados à implementação de soluções de gestão inteligente. Isso inclui não apenas o investimento inicial em infraestrutura e tecnologia, mas também a previsão de economias operacionais e melhorias na eficiência ao longo do tempo. A análise econômica deve considerar também os riscos e as incertezas inerentes ao ambiente econômico e às políticas públicas.

Juridicamente, o estudo deve assegurar a conformidade com um complexo arcabouço regulatório, que inclui normas de gestão patrimonial, leis ambientais e regulamentações de proteção de dados. A complexidade legal também desempenha um papel crucial na gestão de imóveis públicos, visto que eles se sujeitam a uma vasta gama de regulamentos e leis que variam de acordo com a jurisdição (leis municipais), incluindo leis sobre uso do solo, zonificação, proteção do patrimônio histórico, entre outras.

Desse modo, percebe-se que a gestão de imóveis públicos é uma tarefa multifacetada que requer soluções inovadoras e integradas para lidar com suas complexidades, e os atos preparatórios para a contratação de uma solução nesse sentido requerem um esforço considerável. Desde a diversidade dos ativos e a exigência de dados precisos até os desafios legais e a necessidade de equilibrar múltiplos interesses, cada aspecto da gestão de imóveis públicos exige uma abordagem cuidadosa e informada para garantir que esses valiosos ativos sejam usados de maneira a maximizar seu benefício para a sociedade.

Vale salientar que a complexidade dos estudos deve ser reconhecida até mesmo para que a autorização do ressarcimento, eventualmente paga pelos licitantes, seja uma forma de recompensar o autorizado pelos riscos assumidos, o que desde já requer.

#### **4. ELABORAÇÃO DE TRABALHOS COM O MESMO NÍVEL DE COMPLEXIDADE PELO MERCADO**

Primeiramente, destaca-se que encontrar uma forma objetiva de mensurar o valor desses estudos não é tarefa fácil, dado que não há, no mercado, estudos desenvolvidos visando o mesmo objeto da presente solução. Assim, utilizar-se-á de estudos realizados no âmbito de Procedimentos de Manifestação de Interesses, que possam ser visualizados em perspectiva comparada, a título meramente exemplificativo e não exaustivo.

Em pesquisas realizadas nos portais públicos, encontramos procedimentos que visavam o ressarcimento por Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica e Ambiental com nível de complexidade semelhante ao realizado.

Pois bem, um procedimento que demonstra o valor dos estudos aqui considerados foi o PMI 01/2024, realizado por Joinville. O ressarcimento foi limitado a R\$ 2.275.000,00, a ser pago nas seguintes proporções em cada estudo<sup>1</sup>:

---





<sup>1</sup> Disponível em:  
<https://www.joinville.sc.gov.br/wp-content/uploads/2024/04/Edital-de-Chamamento-Publico-para-Procedimento-de-Manifestacao-de-Interesse-no-0012024.pdf>

<b>Produto</b>	<b>% de ressarcimento máximo de cada produto</b>
Produto 1: Estudos Preliminares	9%
Produto 2: Modelagem de Arquitetura, Engenharia e Ambiental	40%
Produto 3: Modelagem Econômico-Financeira	25%
Produto 4: Modelagem Jurídica	25%
Produto 5: Relatório de Consolidação de Resultados	1%

Desses, pode-se dizer que apenas o produto 2, que se traduz em 40% do valor total, não foi elaborado pelo PTCI. Desse modo, os Estudos que se assemelham aos entregues condizem ao quantum de **R\$ 1.365.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais)**.

Em São Paulo, o chamamento objetivando a “elaboração de estudos, diagnóstico de cenários e levantamento de viabilidade operacional, econômico-financeira e jurídico-regulatória com vistas a auxiliar a administração pública municipal na concepção de parceria para a implantação e operação de loterias e apostas no Município de São Paulo”<sup>2</sup>, teve os ressarcimentos arbitrados nos seguintes valores para os correspondentes produtos:

<sup>2</sup> Disponível em: [https://capital.sp.gov.br/web/desestatizacao\\_projetos/w/loteria\\_municipal/364043](https://capital.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/loteria_municipal/364043)

SUBSÍDIOS ESPERADOS		RESSARCIMENTO MÁXIMO
	<b>PRODUTO I</b> Subsídios para Modelagem Operacional	R\$ 203.830,48
	<b>PRODUTO II</b> Projeção de mercado e demanda	R\$ 322.561,27
	<b>PRODUTO III</b> Subsídios para Modelagem Econômica	R\$ 229.657,68
	<b>PRODUTO IV</b> Subsídios para Modelagem Jurídica	R\$ 229.657,68
		<b>R\$ 985.707,11</b>

Considerando que todos os produtos descritos acima foram devidamente entregues, para o processo de gestão de imóveis, pode-se considerar o valor total de **R\$ 985.707,11 (novecentos e oitenta e cinco mil, setecentos e sete reais e onze centavos)** para estimar o custo dos estudos apresentados.

É trazido à baila, também, um Procedimento de Manifestação de Interesse bastante recente, o Chamamento Público nº 02/2024, do Estado de Santa Catarina, cujo objeto foi “obter, por meio dos estudos a serem apresentados pelos autorizados participantes, propostas de soluções para a reforma, operação, manutenção, gestão e exploração do Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira [...]”. Naquela ocasião, para os estudos apresentados, caso aproveitados na integralidade pelo poder público, definiu-se que seriam remunerados conforme a tabela destacada a seguir<sup>3</sup>:

<sup>3</sup>

Disponível em:  
[https://www.ppi.sc.gov.br/wp-content/uploads/2025/02/ATA-COMISSAO-CAPMI\\_CELHS\\_-ANALISE-ETAP-A-5-Assinada-Atualizacao-da-definicao-dos-valores-de-ressarcimento-dos-estudos.pdf](https://www.ppi.sc.gov.br/wp-content/uploads/2025/02/ATA-COMISSAO-CAPMI_CELHS_-ANALISE-ETAP-A-5-Assinada-Atualizacao-da-definicao-dos-valores-de-ressarcimento-dos-estudos.pdf)



Item	Produto	VALOR UNITÁRIO (R\$) de Ressarcimento apresentado pelo Grupo de Consultores
1	Estudos de demanda	R\$ 291.666,66
2	Estudos de arquitetura e engenharia	R\$ 583.333,34
3	Avaliação econômico-financeira	R\$ 291.666,66

SCPar | Centro Administrativo | Rod. SC 401 - km. 5, nº 4.600 | Florianópolis | CEP: 88032-900 | Telefone: (48) 3665-3200



4	Análise Jurídica e da fundamentação legal	R\$ 583.333,34
<b>Total</b>		<b>R\$ 1.750.000,00</b>

Balizados por aspectos de razoabilidade, considerar-se-á apenas os estudos 3 e 4, “Avaliação Econômico-financeira” e “Análise Jurídica e da fundamentação legal” para definição de custos de estudos análogos. Pois bem, somados, tais estudos somam o montante de **R\$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**.

Diante de todos os valores destacados, fica nítido que os estudos desempenhados no âmbito deste procedimento, para o processo, objetivando a contratação de software de gestão de imobiliário conforme objeto em epígrafe, podem ser estimados no valor médio de **1.075.235,70** (um milhão e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e setenta centavos).

## 5. CONTRATOS CELEBRADOS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Insta salientar que, conforme constatado em sede do desenvolvimento do Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica, Jurídica, e Ambiental, que a Administração Pública não tem o hábito de contratar soluções parecidas a este objeto, ocasionando em uma crise na gestão dos bens públicos. Quando o faz, desenvolve soluções internas.

No entanto, a ausência de contratações semelhantes se deve ao fato de ser uma solução inovadora no âmbito da Administração Pública, o que reforça o valor do seu conteúdo, que surge em resposta a desafios complexos e persistentes enfrentados por governos municipais e estaduais na administração de seus ativos imobiliários.

## 6. PREÇOS DE MERCADO

Conforme as planilhas de estimativas, foram encontrados os seguintes valores globais para a aquisição da solução:

	Município	CUSTO GLOBAL
1	Igaratinga	R\$ 1.989.341,06
2	Conceição do Pará	R\$ 907.424,71
3	Pedra do Indaiá	R\$ 1.162.849,08
4	Perdigão	R\$ 2.555.149,24
5	São Gonçalo do Pará	R\$ 2.387.472,68
6	Lagoa da Prata	R\$ 7.831.126,79
7	Divinópolis	R\$ 32.045.526,27
	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 48.878.889,83</b>

Veja-se, o valor estimado para a realização dos Estudos é de **R\$ 1.075.235,70** (um milhão e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e setenta centavos), como destacado no tópico anterior. Importante mencionar que, nos termos do Edital de

Chamamento nº 001/2024, os ressarcimentos ficam limitados à proporção de 5% do valor total de cada contratação.

Nem mesmo no caso de Divinópolis, município que apresentou o maior custo estimado de contratação, tal valor é alcançado, dado que, para aquela municipalidade, que repisa-se, teve valor total de contratação estimado em R\$ 32.045.526,27 (trinta e dois milhões e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e seis reais e vinte e sete centavos), o *quantum* de 5% representaria R\$ 1.602.276,31 (um milhão, seiscentos e dois mil, duzentos e setenta e seis reais e trinta e um centavos).

Desse modo, percebe-se que a remuneração no limite de 5%, limitado a R\$ 1.075.235,70, a cada contratação realizada, é um preço razoável.

## **7. DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA DA SOLUÇÃO**

### **7.1 Do processo de nova economia, sociedade da informação e mindset digital**

O processo de transformação digital é um processo que se impõe às organizações, realidade a qual elas não podem ignorar. No cenário atual, a maior parte das informações é produzida, armazenada e transmitida em formato digital, e incumbe à Administração Pública adotar mecanismos coerentes com essa realidade, em prol da criação de uma gestão pautada pela transparência, lisura, e, principalmente no caso concreto, pela eficiência e respeito pelo patrimônio público.

Mais do que a implantação de sistemas e a digitalização de negócios, ela envolve a compreensão do ambiente interno e externo da empresa, para entender como incorporar a tecnologia à estrutura e aos processos (Branisso, 2023, p. 5)<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> BRANISSO, Diana Sinclair P. TI como Elementos Estratégicos nas Organizações. Rio de Janeiro: FGV, 2023.

Essa democratização da informação proporcionada pela evolução da TI nos trouxe a um modelo hoje de inteligência de negócio em tempo real:

Uma cidade inteligente apoia-se nas TICs, na IoT e na big data para solucionar seus problemas de forma inovadora e sustentável, aumentar seu desempenho e prover uma visão mais detalhada sobre a situação da cidade em tempo real (Rampazzo; Vasconcelos, 2019, p. 32)<sup>5</sup>

Dessa forma, dispensando métodos analógicos de gestão patrimonial, consegue-se mitigar os riscos de desatualização e obsolescência dos dados registrados, fazendo com que se traduzam, de fato, em dados da realidade.

Não à toa, “no mundo, o mercado de hardware, software e serviços de TI movimenta US\$ 2,79 trilhões. **Esses investimentos são direcionados a soluções que visam aumentar a performance administrativa das empresas**” (Branisso, 2023, p. 7, grifo nosso). No âmbito das cidades, o uso de Tecnologias da Informação e Comunicação modelou o termo de cidades inteligentes, que são cidades reconhecidas por implementarem em suas estruturas urbanas tecnologias que proporcionam grandes ganhos de eficiência na gestão de recursos e celeridade nos processos:

Cosgrove et al (2011) **definem cidades inteligentes como aquelas que fazem uso otimizado de todas as informações interconectadas** disponíveis hoje em dia, ou seja, o uso de dados (big data) e internet das coisas (Internet of Things) **para entender e controlar as operações urbanas, como o controle de tráfego, e potencializar o uso de recursos limitados**. Para Falconer e Mitchell (2012), uma cidade inteligente é a que adota, em grande escala, **soluções que aproveitam das TICs para aumentar eficiência, reduzir custos e melhorar a qualidade de vida**. Já para Harrison e Donnelly (2011) são aquelas cidades que fazem o uso sistemático das TICs **a fim de promover uma maior eficiência no planejamento, execução e manutenção dos serviços e infraestruturas urbanas**, no melhor interesse dos atores que atuam nessa cidade (Rampazzo; Vasconcelos, 2019, p. 31, grifo nosso).

---

<sup>5</sup> RAMPAZZO, Roberta de Freitas Paulo; VASCONCELOS, Flavia Nico. Cidades inteligentes e (quase) humanas. In: Revista Políticas Públicas & Cidades, v.8, n. 4, p. 27-26. julho/setembro de 2019. Disponível em: <https://journalppc.com/RPPC/article/view/359/248>

Veja-se que o projeto de gestão de imobiliário urbano, que se enquadra, na perfeição, em todos os conceitos supramencionados, é, de modo indubitável, medida de grande relevância para os municípios que possuem a preocupação de gerir de forma eficaz as suas riquezas.

Se nas empresas a transformação digital posiciona-se como paradigma gerencial que proporciona ganhos de economia às empresas, na Administração Pública não se pode dizer de modo distinto, notadamente, considerando a solução desenvolvida para gestão de imobiliário urbano, que pretende identificar uma riqueza outrora desconhecida pelo município, proporciona novas formas de exploração econômica do patrimônio, possibilita medidas de mitigação de depreciações e gastos desnecessários, etc.

A Transformação Digital é um processo que completa ciclos, mas que, em última instância, não tem fim, visto que seu desenvolvimento deve ser contínuo, sendo mais profunda que a mera digitalização de processos, requerendo constantes revisões dos seus pilares – pessoas, processos e tecnologias – para maior geração de valor. Assim, a previsão de itens como “treinamentos”, “customizações” e “suporte especializado recorrente presencial” se inserem em um contexto de melhoria contínua e incremento de valor permanente.

## **7.2 Da obtenção e manejo de dados outrora desconhecidos pela Administração**

O projeto de gestão eficiente de imóveis públicos pretende revolucionar a forma como os governos municipais lidam com seus ativos municipais, pois tratar-se de serviço que permite a tomada de decisões *data-driven* (norteadas por dados) naquilo que tange ao uso de seu próprio patrimônio, por meio da incorporação de fontes internas e externas à administração pública, facilitando o acesso e o compartilhamento das informações.

Importante salientar que no âmbito da Administração Pública não basta captar e organizar os dados, é preciso acessá-los, analisá-los e transformá-los em conhecimento

acionável, com fins a tornar os processos organizacionais mais ágeis e eficiente, bem como conectá-los em busca de insights e geração de valor. Nessa mesma linha se colocam Rampazzo e Vasconcelos (2019, p. 31):

Aplicações possíveis da IoT nas cidades inteligentes são nas redes de transporte, sensores para reduzir desperdícios e aumentar a eficiência de outros setores e **outros usos com finalidade de melhorar a maneira como vivemos e trabalhamos. Todo processo digital e redes sociais produzem dados, que são expressões gerais que descrevem características das entidades sobre as quais operam os algoritmos, ou seja, são conjuntos de informações, quantitativas, qualitativas etc.** O imenso volume de dados, estruturados e não estruturados, caracterizam o termo big data. A big data é gerada através de todas as coisas conectadas à internet que fazem parte de nosso dia-a-dia, sendo transmitida por sistemas, sensores e aparelhos móveis. **O principal valor da big data é não utilizar os dados em sua forma bruta e, sim, analisá-los e processá-los produzindo insights, produtos e serviços.**

[...]

**A importância da big data não está na quantidade de dados que se tem disponível, mas sim no que se faz com eles. Ao analisar e processar os dados através da big data consegue-se reduzir custos, tempo, desenvolver novos produtos e ofertas otimizadas e, por fim, tomar decisões mais inteligentes.** Por isso, a big data permite que as cidades inteligentes inovem e tenham as informações necessárias para tomarem as melhores decisões na administração urbana

O projeto apresenta uma solução que visa suprir a necessidade da Administração Pública de conhecer com mais profundidade acerca de seu próprio patrimônio, e, assim, tomar ações mais direcionadas, de acordo com a análise de indicadores, quantitativos ou qualitativos. Os dados acerca dos imóveis públicos estão, hoje, esparsos (podem estar sob a posse de diversos órgãos municipais distintos – cada um com o conhecimento acerca do próprio imóvel no qual estão instalados -, outros podem estar disponíveis nos cartórios, outros imóveis nem mesmo possuem registros, etc<sup>6</sup>).

---

<sup>6</sup> Neste cenário, temos muitas fontes de dados, com diferentes qualidades combinadas. Talvez uns e outros já tenham sido processados, outros estão desatualizados (em virtude de mudanças nos dados que são externas ao processo registrado, de modo que o ambiente muda e os dados armazenados não mudam), outros tenham se perdido nos registros e outros sequer foram anotados (pode ser também que nem todos os campos de dados sejam preenchidos, pode ser que tenhamos uma série temporal e haja uma lacuna na série temporal, em que pese o dever de prestar contas periodicamente, etc). Assim, passamos de uma situação relativamente simples para uma situação muito complexa com todos os tipos de fontes de dados e de processamento o que coloca ênfase na necessidade de uma melhor governança, para que se evitem falhas de dados.

Juntos, os dados formam um quebra-cabeça, cuja montagem requer colaboração entre organizações públicas (CIMMVI, Municípios consorciados, Administração Indireta, e órgãos públicos) e privadas (PTCI e empresas privadas – contratadas por meio de pregão), que, trabalhando juntos, permitirão o desenvolvimento de um registro de informações e de um inventário dos bens públicos da Administração.

Assim, pretende-se centralizar todas as informações relacionadas aos imóveis do município em uma plataforma única e acessível. Isto inclui detalhes como localização, tamanho, uso atual, e valor de mercado, além de informações legais e de manutenção. A centralização não apenas facilita o acesso instantâneo a informações precisas, mas também elimina a redundância de dados, reduzindo os erros associados à gestão manual.

Uma outra questão importante, acerca do controle informacional relativo ao patrimônio público, diz respeito à transparência, afinal, não basta ter pilhas de dados, é necessário tratá-los, pois no meio de tantas informações, pode ser que não se consiga mais encontrar as respostas para questões específicas (afinal, no meio do descontrole das informações, encontrar um dado específico, no meio de tantos outros, torna-se difícil sem um sistema apropriado). Ou seja, um excesso de informações pode resultar em uma sobrecarga que, em consequência, resulta da incapacidade de encontrar os dados reais, desfocando os aspectos mais relevantes.

Igualmente, pode-se dizer acerca da responsabilidade do Poder Público. O controle do patrimônio público é hoje de tamanha complexidade, que não há mais sistemas de controle para responder o que é feito com relação a eles, e isso pode diminuir a responsabilidade, porque no final, a complexidade é tão alta que há muitas interdependências, muitas incertezas, e não há a possibilidade de dizer quem é responsável pelo o que. Explica-se.

No EVTEJA foi destacado que tanto as leis orgânicas dos municípios, quanto a Constituição de Minas Gerais reconhecem o dever do gestor em zelar pelo patrimônio

público e dele prestar contas. Mas o administrador, no completo apagão de informações relativas ao patrimônio, não consegue sequer saber se os bens estão sendo invadidos, vandalizados ou depreciados, sendo incapaz de tomar medidas e implementar políticas para a valorização dos bens, uma vez ocorrido o dano ele não consegue tomar ciência dele (nem quem deu causa a ele), ficando impossibilitado de direcionar o patrimônio para dar-lhe uma destinação mais eficiente, etc. Ou seja, trata-se de uma riqueza que o Município possui, que se não for administrada, vai sendo corroída pouco a pouco.

Por outro lado, com a coleta de dados, é possível ter uma gestão mais especializada, atuando de forma específica na medida em que se tem conhecimento acerca da realidade. São exemplos os casos em que o município possui imóveis mais adequados para sediar um órgão público do que o atual, ou que os custos administrativos para a manutenção do edifício estão elevados demais pois perdeu-se o controle dos seus custos operacionais (podendo justificar, por exemplo, a cessão a outros entes ou mesmo a concessão à iniciativa privada para a exploração do seu uso<sup>7</sup>), ou quando o Município toma ciência de que possui imóveis ociosos que poderiam ser alienados (gerando rendas para o município), dentre diversos outros cenários.

Também, o projeto, potencialmente, permite o desenvolvimento de estratégias com altos níveis de inovação, remodelando a forma como o Estado se posiciona no espaço, possibilitando o atendimento rápido, e centrado nas necessidades do cidadão ou mesmo administrativas do próprio Município. À medida que os municípios se movem para uma situação mais orientada por dados, é possível transformar também a tomada de decisão do *policy maker*.

---

<sup>7</sup> Neste exemplo, cite-se, também que a transparência e eficiência proporcionadas por um sistema de gestão digitalizado podem melhorar a confiança do público na administração municipal. Investidores e parceiros privados podem ter maior segurança ao negociar com o município, sabendo que os dados imobiliários são precisos e confiáveis, abrindo portas para parcerias público-privadas que tragam benefícios econômicos adicionais ao município.



Isso porque, em um processo típico de decisão, um passo de grande relevância é a coleta de informações - que podem estar disponíveis, existentes em uma ou mais fontes de informação, e estruturadas, ou não – e uma vez que conhecemos essa informação, podemos começar a filtrar e processar a informação.

Os agentes públicos, ao realizar a gestão do patrimônio público, veem-se compelidos a tomar decisões em situações de alta complexidade, com alta incerteza, muitas vezes com informações incompletas ou com baixa qualidade de dados, utilizando-se de heurísticas. Através de dados da realidade, é possível reconhecer o que ocorre no plano fático-social, tomando as decisões mais acertadas considerando o contexto das intervenções. Do contrário, na ausência de informações, a tomada de decisão nada mais é do que mera presunção e especulação.

Se não há uma visão geral acerca de um tema específico, a exemplo da questão imobiliária do poder público, a governança se torna bastante desafiadora, porque não se sabe o que precisa ser gerido (como é possível determinar um mecanismo de governança se não se conhece a situação em questão?). Portanto, a melhor maneira de desenvolver a governança é, primeiro, transformar a situação, torná-la mais fácil, tomar conhecimento do panorama, e então implementar instrumentos compatíveis com a realidade a ser gerida.

É necessário tomar conhecimento da realidade afetada, interpretar os dados, desenvolver soluções adequadas às necessidades de cada caso e somente então realizar a intervenção na prática, influenciando a realidade<sup>8</sup> (intervenção esta que, também, deve ser monitorada, fiscalizada e avaliada, processos que geram dados que também devem ser

---

<sup>8</sup> Tratando-se da qualidade da informação, é importante que se façam presentes as dimensões da qualidade intrínseca, representacional, acessibilidade e contextual dos dados. A qualidade intrínseca dos dados refere-se à precisão e à reputação (confiabilidade). A qualidade representacional dos dados refere-se à capacidade de interpretação, de entender o contexto em que podemos usar os dados. A acessibilidade refere-se à capacidade de obter os dados dos sistemas e ser capaz de usá-los. A qualidade contextual dos dados refere-se à relevância, à completude e também quando foram coletados. O importante para a qualidade dos dados, em geral, é que eles sejam adequados para uso, pois, no final, a partir deles, abrem-se possibilidades de geração de valor (e, parafraseando Clive Humby, matemático londrino, “os dados são o novo petróleo”).

inseridos no sistema). Por meio de decisões *data-driven*, é possível dar explicações e motivações de uma maneira significativa para que os órgãos de controle e cidadãos entendam e aceitem a legitimidade das ações desenvolvidas, e, caso contestadas, que sejam devidamente defendidas, inclusive, a partir da mensuração de seus resultados e retornos.

Nesse aspecto, o sistema torna as instituições municipais mais eficazes e responsáveis na lida de seu próprio patrimônio, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis (ODS's), notoriamente, as metas 16.6 e 16.7:

**16.6 Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis**

**16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva**, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis (grifo nosso).

Imagem – ODS nº 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes



Fato é que o investimento realizado na solução de gestão de imóveis pensada e projetada pelo PTCI neste âmbito, voltada ao monitoramento dos ativos imobiliários, gera diversas possibilidades de tornar mais eficiente a prestação de serviços ao cidadão, cortar despesas e, também, gerar receitas mediante exploração econômica dos imóveis. Desse modo, a governança mudará e, lentamente, será transformada para uma nova situação, onde o patrimônio poderá ser melhor explorado, impactando não apenas os serviços públicos, como

a redução de gastos ocultos afetos à manutenção desse aparato que, hoje, drenam recursos de modo desnecessário.

Acerca dessa questão, vale destacar o caso do Estado do Amazonas, conforme noticiado em seu portal público<sup>9</sup>:

A Secretaria de Estado de Administração e Gestão (Sead) está realizando um levantamento **para consolidar dados patrimoniais do Governo do Amazonas**. Atualmente, 1,5 mil imóveis na capital e interior já estão incluídos no banco de informações imobiliárias chamado de Sistema Imóveis AM. Estima-se em 2,2 mil o total de bens que compõem o patrimônio do Estado do Amazonas. Com a medida, haverá um controle mais eficiente.

“O total de imóveis pertencentes ao Estado **já era parcialmente desconhecido quando o atual governo assumiu**. Mas já estamos somando esforços para, tão logo, ter esse levantamento concluído”, disse a secretária da Sead, Inês Carolina Simonetti.

Cerca de 700 imóveis precisam ser catalogados. De acordo com a secretária, com esse inventário, **o Estado poderá recuperá-los para que eles abriguem secretarias, órgãos e outros equipamentos públicos que hoje funcionam em espaço locados e economizar com alugueis ou até, gerar receita por meio da locação e venda de parte desse patrimônio**. “O governo tomará a atitude mais adequada e estratégica para o uso desses bens públicos”, ressaltou Inês.

Para o coordenador de patrimônio da Sead, Sander José Couto, o trabalho vai ajudar a ter controle mais eficiente do patrimônio do Estado. “**O trabalho consiste na atualização, cadastro e identificação de bens públicos ociosos e subutilizados, bem como regularização de seu uso e correta destinação**”, destacou. “O recadastramento e a certificação cadastral desse universo são condições básicas e indispensáveis para a adequada gestão patrimonial desses imóveis, incluindo-se nesse recadastramento a avaliação do imóvel, a situação de registro cartorário, a confirmação de sua localização por meio de croquis e fotografias que indiquem inclusive os confrontantes, a área de terreno, a área ocupada com a construção e a área construída”, completou Sander.

Manaus concentra mais de 60% dos imóveis do Estado, mas o déficit está no interior. “Temos o registro de um quantidade de imóveis em determinado município, mas quando checamos *in loco*, o número real é maior”, disse Sander. Em Novo

---

<sup>9</sup> AMAZONAS. **Governo do Amazonas terá controle mais eficiente sobre os imóveis do Estado: Números do patrimônio eram desconhecidos, por isso, está sendo produzido um inventário desses bens**. SEAD, 2019. Disponível em: <https://www.sead.am.gov.br/governo-amazonas-tera-controle-mais-eficiente-sobre-os-imoveis-estado/>

Airão, por exemplo, havia registro de oito, mas foram encontrados dez. Dos 61 municípios do interior, 43 ainda não foram monitorados.

Há imóveis do Estado usados por municípios sem documento de cessão. Outros não possuem registro em cartório. Há, também, casos em que prédios foram construídos para serem escolas, mas que hoje abrigam outro aparelho público (Amazonas, 2019, n.p, grifo nosso).

No mesmo sentido, a União, após identificar imóveis sem afetação pública, procedeu com a avaliação e a alienação de bens, que juntos, somavam um montante de R\$ 30 bilhões, riqueza que, outrora, não era contabilizada no patrimônio da Administração Federal:

Pela primeira vez, o cidadão poderá comprar um imóvel da União pela internet. A medida que permite a venda de propriedades de forma virtual foi publicada nesta quinta-feira (23) no Diário Oficial da União.

Segundo o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fernando Bispo, a ação faz parte da Lei 14.011 sancionada em junho pelo presidente da República, Jair Bolsonaro que modernizou a gestão de imóveis da União. “Junto com o lançamento desse sistema, a Secretaria de Patrimônio da União também organizou a maior oferta de imóveis sem uso da Administração Pública da história”, ressaltou.

Em um primeiro lançamento, Bispo disse que serão 25 editais com a oferta de 100 imóveis em da Administração Federal. **São prédios, lojas, terrenos, salas e apartamentos vagos e sem uso, ou seja, que não estão sendo utilizados na prestação de serviços públicos e que geram custos para o governo.** Com a medida, o cidadão não precisará mais entregar presencialmente um envelope com a proposta e poderá visualizar e adquirir o imóvel pela internet.

O secretário Fernando Bispo explicou que esses imóveis serão mais úteis à sociedade ao deixarem de ser da União. **“Imóveis que acabam sendo subutilizados pelo governo e que têm uma oportunidade muito maior de desenvolvimento sócio econômico se for alienado para que particulares possam desenvolver essas áreas”**, disse.

A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU/ME) **mapeou 3.800 imóveis nesta situação e se forem todos vendidos, o potencial de arrecadação é de R\$ 30 bilhões nos próximos três anos** (Brasil, 2020, n.p, grifo nosso)<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> BRASIL. **Imóveis da União poderão ser comprados pela internet: Serão publicados 25 editais com a oferta de 100 imóveis da Administração Pública Federal.** Brasília, DF: 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2020/07/imoveis-da-uniao-poderao-ser-comprados-pela-internet>

No entanto, esses cenários apenas ficam claros para o gestor e se abrem enquanto possibilidades existindo uma infraestrutura de dados que direcione o administrador acerca do que acontece com os bens municipais, possibilitando ao governo a capacidade de manipular, processar e compartilhar dados que fundamentem e orientem suas decisões e políticas públicas para respaldá-las tecnicamente.

Portanto, uma das principais vantagens é a capacidade de centralizar todas as informações relevantes sobre o patrimônio imobiliário municipal em uma única plataforma. Isso inclui dados sobre localização, valor de mercado, estado de conservação, uso atual e histórico de manutenção. Com um sistema consolidado, os gestores podem acessar rapidamente informações precisas e atualizadas, facilitando a tomada de decisões estratégicas e a otimização do uso dos imóveis.

Por fim, a gestão de imóveis públicos está intrinsecamente ligada à transparência e à prestação de contas. Os cidadãos têm o direito de saber como os ativos públicos estão sendo geridos e se estão sendo utilizados de maneira eficiente e eficaz, o que requer sistemas robustos de gestão e relatórios que facilitem o acesso público aos dados sobre imóveis.

### **7.3 Da valorização do patrimônio por meio da regularização**

A solução apresentada visa a realização de diligências que visam a regularização da propriedade, tais como retificações de área, constatação da situação jurídica, coleta de assinaturas, demarcação territorial, regularização de cadastros. Assim, possibilita-se a regularização dos imóveis por meio de averbação das matrículas em cartórios, ou, caso necessário, por meio de usucapião.

A regularização de um imóvel é um fator crucial que impulsiona sua valorização no mercado imobiliário. Quando um imóvel está devidamente regularizado, ele adquire uma

série de atributos que o tornam mais atraente e valioso para potenciais compradores e investidores. Fontes apontam que a regularização de um bem imóvel acarreta, em média, 30% de valorização do imóvel, podendo também atingir patamares mais elevados<sup>111213</sup>.

As razões para a alta depreciação de imóveis irregulares não são complexas de compreender: a aquisição de bens nessa condição acarreta em custos adicionais para que sejam feitas as adequações necessárias (e dispêndio de tempo com burocracias administrativas e/ou judiciais), a liquidez do imóvel torna-se diminuta (maior complexidade de realizar a venda) e aumento da insegurança jurídica da transação, em razão da indeterminação do direito real sobre a propriedade.

Com a documentação em ordem, o proprietário tem a garantia de que seu imóvel está livre de disputas e pendências legais (visto que os direitos reais são oponíveis *erga omnes*), o que reduz significativamente o risco para quem pretende adquiri-lo. Essa segurança se traduz em um aumento no valor de mercado, uma vez que os compradores estão dispostos a pagar mais por um imóvel que não apresenta riscos jurídicos.

Tal segurança jurídica decorre da prescrição legal do Código Civil, artigos 1245 a 1247:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1 ªEnquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2 ªEnquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

<sup>11</sup> Professor Júlio César Sanchez. **Direito Imobiliário - Valorização do imóvel a partir da regularização.** YouTube, 2021. 1 vídeo (2 min). Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=eTtYlKbpI7E>

<sup>12</sup> Casabona Imóveis. **Benefícios da regularização de um imóvel.** Disponível em: <https://www.casabonaimoveis.com.br/post/beneficios-da-regularizacao-de-um-imovel>.

<sup>13</sup> Jornal DR1. **Regularização de imóveis ficará mais cara em 2025.** 2024. Disponível em: <https://jornaldr1.com.br/regularizacao-de-imoveis-ficara-mais-cara-em-2025/>

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Em ocorrendo do nome do vendedor ou dos vendedores não constarem na certidão atualizada, o imóvel se encontrará em situação de posse irregular, sem documentação ou com registros indaquiados. Nesses casos, deve-se celebrar o contrato de cessão de direitos possessórios ou de direitos reais, e não de compra e venda, o que gera insegurança jurídica ao comprador, tornando desvantajosa a aquisição, ou, em assumindo tal risco, a aquisição realizada pelo particular será realizada por preço bem abaixo do valor de mercado.

Além disso, a regularização facilita o acesso a financiamentos e créditos imobiliários. Instituições financeiras geralmente exigem a regularização do imóvel como condição para aprovar um financiamento, o que amplia o leque de potenciais compradores e aumenta a liquidez do imóvel. Imóveis regularizados também podem ser utilizados como garantia em operações de crédito, o que possibilita a obtenção de recursos para investimentos e melhorias.

Outro fator que contribui para a valorização de um imóvel regularizado é a possibilidade de realizar benfeitorias e ampliações de forma legal e segura. Com a documentação em dia, o proprietário pode obter as licenças necessárias para construir, reformar ou ampliar o imóvel, o que agrega valor e aumenta seu potencial de uso. A regularização também permite a conexão do imóvel a serviços públicos essenciais, como água, esgoto, energia elétrica e coleta de lixo, o que melhora a qualidade de vida dos moradores e valoriza a propriedade.

Desse modo, a gestão de imobiliário, nos moldes propostos, traduz-se em verdadeiro investimento realizado pelos municípios consorciados, que tem o potencial de valorizar substancialmente o patrimônio imobilizado das cidades.

#### **7.4 Da obtenção de receitas e diminuição de passivos como fruto do aprimoramento dos processos de gestão imobiliários do município**

A contratação de um sistema de gestão de patrimônio imobiliário pode ser um investimento estratégico para um município que busca aumentar suas receitas de maneira sustentável e eficiente. Uma das formas mais diretas pelas quais um município pode perceber receitas através deste sistema é pela identificação e alienação de imóveis subutilizados ou ociosos (ou outra forma de exploração econômica).

Ao ter uma visão consolidada e atualizada de todo o patrimônio imobiliário, o município pode facilmente identificar quais propriedades não são essenciais para o cumprimento das funções públicas e que podem ser vendidas para gerar receita imediata. Essa venda pode ser direcionada para o financiamento de projetos de infraestrutura, quitação de dívidas ou outros investimentos prioritários.

Somado a isto, ao identificar e corrigir ineficiências no uso dos imóveis, o município pode reduzir custos operacionais, como despesas com manutenção, segurança e energia, o que se traduz em economia direta para os cofres públicos.

Além da venda de imóveis, o sistema de gestão de patrimônio imobiliário pode auxiliar o município na geração de receitas recorrentes por meio da locação de propriedades. Imóveis que não são utilizados diretamente pela administração pública podem ser arrendados para empresas, organizações sem fins lucrativos ou indivíduos, criando uma fonte de renda constante. Essa estratégia não apenas gera receitas adicionais, mas também possibilita que o município mantenha a posse de ativos valiosos, que podem se valorizar ao longo do tempo.



A implementação de um sistema de gestão de patrimônio também pode atrair investimentos para o município ao facilitar parcerias público-privadas. Com informações claras e acessíveis sobre o patrimônio imobiliário, o município pode oferecer oportunidades de desenvolvimento conjunto com o setor privado, potencializando iniciativas que podem incluir desde a construção de habitações de interesse social até complexos comerciais. Tais parcerias podem resultar em melhorias significativas na infraestrutura local, promovendo o desenvolvimento econômico e, conseqüentemente, aumentando a base tributária municipal.

Na esteira deste ciclo virtuoso, há também o incremento de receitas derivadas que passarão a compor o orçamento do ente, uma vez que alienados aos particulares, serão devidos sobre tais imóveis os impostos sobre a propriedade, quais sejam, o Imposto Predial Territorial Urbano e o Imposto Territorial Rural (este último, apesar de competência da União, tem os recursos repassados às municipalidades onde ocorreu o fato gerador). Caso o imóvel seja utilizado para desenvolvimento de atividade econômica, será devido também o Imposto Sobre Serviços, além de outros tributos, notadamente as taxas.

Além disso, o Estudo incorpora a utilização de tecnologia avançada para otimizar a gestão patrimonial. A implementação de sistemas de informação modernos permite a automação de processos, a redução de erros humanos e a melhoria da eficiência operacional. Isso representa uma mudança significativa em relação às práticas tradicionais, que muitas vezes dependem de processos manuais e burocráticos. A tecnologia não apenas melhora a eficiência, mas também oferece novas oportunidades para a inovação na prestação de serviços públicos.

Por fim, a melhoria na eficiência operacional proporcionada por um sistema de gestão de patrimônio imobiliário pode resultar em economias significativas, que, embora não

sejam receitas diretas, liberam recursos para serem investidos em outras áreas<sup>14</sup>. A redução de custos com manutenção, segurança e gestão de imóveis permite que o município direcione fundos para áreas prioritárias, maximizando o impacto do orçamento público. Em suma, ao adotar um sistema de gestão de patrimônio imobiliário, um município não apenas otimiza o uso de seus ativos, mas também cria múltiplas vias para aumentar suas receitas e fortalecer sua posição financeira a longo prazo.

Apenas para fins de comparação – embora seja sabido que o ressarcimento não será pago pelos municípios e sim pelo licitante -

## **8. DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE**

Diante de todo o exposto, julga-se razoável e proporcional arbitrar o ressarcimento pelos estudos no quantum de 5%.

Considerando as disposições do Edital de Chamamento Público 01/2024 e os Estudos desenvolvidos, é crucial analisar a complexidade do trabalho, os benefícios que eles proporcionam e a conformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

A razoabilidade do pagamento de 5% reside na relação entre o esforço despendido na elaboração dos Estudos e os resultados concretos que eles viabilizam. Os documentos desenvolvidos são resultado de estudos aprofundados que oferecem uma visão abrangente e integrada sobre a gestão de imóveis públicos, que possibilitam a implementação de medidas visando a melhoria das práticas de gestão desses ativos, reverberando de forma positiva nas

---

<sup>14</sup> Um sistema de gestão robusto dá subsídios para o planejamento e acompanhamento de manutenções preventivas, evitando reparos emergenciais mais caros e prolongando a vida útil dos ativos. Isso não apenas preserva o valor dos imóveis, mas também ajuda a controlar o orçamento municipal destinado a essas atividades, permitindo que os recursos sejam alocados de maneira mais estratégica e eficiente.

finanças municipais e no uso do espaço urbano, sendo este, competência de relevância constitucional atribuída aos municípios, conforme a Carta de 1988:

Art. 30. Compete aos Municípios:

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;**

A elaboração dos Estudos envolveu a coleta e análise de uma vasta gama de dados, a realização de pesquisas de mercado, a avaliação de diferentes cenários e a proposição de soluções inovadoras. Essa complexidade exige um alto nível de especialização e um investimento significativo de tempo e recursos.

Não apenas os estudos identificam problemas e oportunidades, mas também propõem soluções concretas para melhorar a gestão de imóveis públicos. Essas soluções podem gerar economias significativas, aumentar a arrecadação de receitas, otimizar o uso dos recursos públicos e promover o desenvolvimento sustentável.

A proporcionalidade (ponderação *stricto sensu*) do pagamento de 5% se justifica ao analisar a relação entre o custo do estudo e os benefícios que ele pode gerar. O valor do ressarcimento deve ser proporcional à complexidade do estudo, aos benefícios que a solução trará para a administração pública e aos preços praticados no mercado. Igualmente, o pagamento de 5% do valor da eventual contratação é adequado para remunerar o trabalho realizado na elaboração do EVTEJA, considerando a complexidade do estudo e os benefícios que ele pode trazer para o município.

Assim, o benefício trazido pelo Estudos compensa o ônus imposto ao licitante, dado que a implementação das soluções propostas no estudo pode gerar economias significativas ao município. Entretanto, assim, permite-se que os interessados possam, firmar uma contratação que possui uma contrapartida financeira interessante e com duração por longo

período, evidenciando que todas as partes saem ganhando – o PTCI, ao receber seu devido ressarcimento pago pelo licitante; o licitante, por ter a oportunidade de firmar um contrato expressivo e com duração razoável; e, principalmente, o poder público sai ganhando por poder contar com uma solução inteligente para enfrentar problemas historicamente relacionados à gestão de seus ativos, com potencial de valorização de bens e multiplicação do patrimônio.

## **9. CONCLUSÕES**

Diante de todos os argumentos apresentados, a complexidade dos estudos, a ausência de soluções similares no mercado, os preços praticados em PMIs semelhantes, a vantajosidade econômica do empreendimento e a necessidade de modernização da gestão pública justificam a arbitragem do ressarcimento no patamar máximo de 5%, para cada um dos contratos celebrados entre o eventual licitante e cada um dos municípios consorciados, conforme inteligência do item 11.4 do Edital de Chamamento Público 001/2024<sup>15</sup>.

Este valor é proporcional aos benefícios que a solução trará para o município e está em consonância com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

---

Pedro Henrique Guadagnini Faria  
Diretor Jurídico - OAB/MG nº 233.547  
Analista de Políticas Públicas  
Parque Tecnológico de Cidades Inteligentes

---

<sup>15</sup> 11.4. O ressarcimento será pago individualmente para cada contrato celebrado com fornecedor em decorrência dos estudos que subsidiaram o edital de compras compartilhadas ou centralizada, independentemente da modalidade.

