



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER LICITATÓRIO Nº 005/2022/PROGEM

Da: Procuradoria-Geral do Município

Para: Secretaria de Saúde - SESAU

Assunto: Dispensa Licitatória – Locação de Imóvel destinado à Unidade Básica de Saúde – UBS Areeiro - Memorando nº 006-2022/SESAU.

Objeto: Processo Licitatório nº 108/2021, Processo Administrativo nº 112/2021, Dispensa de Licitação nº 049/2021.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica de Edital de Chamamento Público nº 018/2021 e Minuta de Contrato com fulcro em dispensa licitatória, quanto à possibilidade de locação de imóvel para dar continuidade à Unidade Básica de Saúde – UBS Areeiro, localizada no Território de Saúde II, entre os bairros de Areeiro e Novo do Carmelo, Camaragibe-PE, instrumentalizado através do Processo Licitatório nº 108/2021 e Processo de Dispensa nº 049/2021.

Constam dos autos:

- a. Indicação de Gestor e Fiscal de Contrato para a Unidade Básica de Saúde Areeiro, subscrito pela Diretora de Atenção Primária, Sra. Ana Perez Pimenta, fls. 01;
- b. Cobertura da UBS Areeiro – Território de Saúde II, fls. 02;
- c. Justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Areeiro, subscrito pela Diretora de Atenção Primária, Sra. Ana Perez Pimenta, fls. 03;
- d. Memorando nº 1027/2021 DAP ao Gabinete SESAU – Solicitação de locação de imóvel para o funcionamento da UBS Areeiro, subscrito pela Diretora de Atenção Primária, Sra. Ana Perez Pimenta, fls. 04;
- e. Memorando nº 343/2021 SESAU à SECAD – Solicitação de declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Areeiro, descrevendo o imóvel subscrito pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, fls. 05 – 06;
- f. Memorando nº 164/2021 DGAT à SESAU – Resposta ao Memorando nº 343/2021/SESAU – Declaração de Inexistência de imóvel próprio, subscrito pela Diretora Geral de Administração Tributária, Sra. Paloma Cordeiro Alberto Veríssimo, fls. 07;



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- g. Memorando nº 380/2021/FMS à CPL – Solicitação de numeração processual, suscrito pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Fernando Amato, fls. 08;
- h. Memorando nº 687/2021 CPL ao FMS – Resposta ao Memorando nº 380/2021 FMS, suscrito por Andreza Monique Moura – Membro da CPL, fls. 09;
- i. Minuta – Edital nº 18/2021 Chamamento Público, fls. 10 – 16;
- j. Minuta – Extrato do Edital nº 18/2021, fls. 17;
- k. Modelo de protocolo de recebimento de documentos do processo de chamamento para contratos de aluguel, fls. 18;
- l. Minuta – Termo de Ratificação, fls. 19;
- m. Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e indicação dos Gestores do contrato, fls. 20;
- n. Minuta – Contrato de Locação de Imóvel, fls. 21 – 27;
- o. Minuta – Extrato do Contrato, fls. 28;
- p. Autorização para Chamamento Público e celebração de contrato de dispensa, suscrito por Elaine Alves – Secretária de Saúde em Exercício, fls. 29;
- q. Memorando nº 006/2022 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, suscrito por Elaine Alves – Secretária de Saúde em Exercício, fls. 30;
- r. Capa do Processo Licitatório nº 108/2021.

Este é o relatório. Passa-se à análise.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Analisando-se os autos, verifica-se que se trata de solicitação de Dispensa Licitatória nº 049/2021, oriundo do Processo Licitatório nº 108/2021, referente à locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, para atender a Secretaria de Saúde do Município de Camaragibe para uso e funcionamento da Unidade Básica de Saúde – UBS Areiro, localizada no Território de Saúde II, entre os bairros de Areiro e Novo do Carmelo, Camaragibe-PE.



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Neste intento, busca-se realizar contratação direta, através de dispensa de licitação com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

*Art. 24. É dispensável a licitação:
 omissis (...)*

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, quando haja apenas um imóvel adequado às necessidades administrativas, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado.

Inicialmente, ressalta-se que é indicada a realização de o Aviso de Procura/Chamamento Público, instrumento de gestão idôneo e eficaz a dar maior publicidade e transparência ao processo de compra/aluguel de imóveis, sendo formalizado através de Edital, publicado nos periódicos de grande circulação, onde a administração deverá expressar as condições mínimas do imóvel a ser adquirido/alugado.

O Chamamento Público consiste num idôneo e eficaz instrumento de gestão, tendente a dar maior publicidade e transparência tanto ao processo de compra, locação assim como de concessão de uso de bem público, sendo formalizado através de Edital, publicado nos periódicos de grande circulação, onde a Administração deverá expressar as condições estruturais mínimas (requisitos de instalação e localização) do imóvel a ser adquirido/alugado.

No Edital de Chamamento Público deve constar a descrição do objeto (contrato/concessão), destacando-se as características essenciais de instalação e localização consideradas relevantes pela Administração para se alcançar a finalidade almejada.

Nesse sentido, a minuta de Edital de Chamamento Público nº 018/2021 se apresenta como idôneo e eficaz instrumento de gestão, tendente a dar maior publicidade e transparência ao

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



processo de compra/aluguel de imóveis, devendo ser publicada nos periódicos de grande circulação, onde a administração deverá expressar as condições mínimas do imóvel a ser adquirido/alugado.

Em continuidade, caso a Administração encontre uma pluralidade de imóveis capazes de atender às suas necessidades deverá proceder com a licitação. Em contrariedade, caso um único imóvel se esboce como apto e fruível às necessidades, assim será possível efetivar a Dispensa de Licitação.

Apenas quando atendidas as providências acima, estará viabilizada a possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios inseridos no "caput" do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

Ademais, deve ser apresentada uma série de documentos que comprovem o atendimento dos requisitos legais para a realização da presente Dispensa Licitatória, fazendo-se necessária a observância dos requisitos constantes na Orientação Técnica nº 001/2019 da Controladoria Municipal de Camaragibe, além do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Registre-se, porém, a necessidade de retificação de alguns pontos:

- a) Na Autorização para Chamamento Público e celebração de contrato de dispensa, subscrito por Elaine Alves – Secretária de Saúde em Exercício, fls. 29, há referência equivocada à UBS COSME DAMIÃO, quando o Chamamento Público se refere à USB ARREIRO;
- b) Na Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e indicação dos Gestores do contrato, fls. 20, a servidora ROBERTA GOMES MENEZES DE LIMA, matrícula nº 4.0102412.2 e CPF nº 773.762.504-68, está constando como Fiscal Administrativo "suplente" do contrato, porém, conforme minuta de contrato anexada às fls. 27-21 dos autos e documento de indicação de gestor e fiscal de contrato para a Unidade Básica de Saúde ARREIRO, às fls. 003, a referida servidora atuará como fiscal do futuro contrato em questão;
- c) Identificação do responsável pela fixação dos critérios mínimos ao atendimento da necessidade da Administração, ou seja, o responsável técnico pela definição do objeto do chamamento, no caso, imóvel para instalação da USB- ARREIRO.



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Apesar de constar nos autos Memorando nº 343/2021 SESAU à SECAD, subscrito pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, fls. 05, e justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Areeiro, subscrita pela Diretora de Atenção Primária, Sra. Ana Perez, às fls. 03, nos quais se descreve o imóvel buscado pela Administração para instalação da UBS Areeiro, não consta dos autos o documento formal de Termo de Referência.

O Termo de Referência é o documento adequado para identificar o imóvel a ser locado, com suas especificações mínimas, objetivamente dispostas, com a indicação de seu responsável técnico.

Assim, orienta-se que a Secretaria de Saúde produza o Termo de Referência com a descrição do objeto, o qual subsidiará o edital de chamamento público, sob a responsabilidade de servidor identificado (com nome, matrícula e assinatura), deve indicar, de forma clara, concisa e objetiva:

- a) a necessidade do órgão e a especificação do objeto a ser contratado, com a definição das características básicas de cada produto (tamanho, cor, capacidade, modelo etc.) ou do serviço;
- b) os critérios de aceitação do objeto;
- c) a estratégia de suprimento ou metodologia;
- d) o cronograma físico-financeiro (se for o caso);
- e) os prazos de execução e de recebimento provisório e definitivo;
- f) os prazos e forma de pagamento;
- g) os deveres das partes;
- h) os procedimentos de fiscalização e de gerenciamento do contrato;
- i) os requisitos de qualificação exigidos da futura contratada;
- j) a garantia (se for o caso);
- k) as sanções aplicáveis e todas as demais condições.

Por fim, no que tange à Minuta de Contrato, não se vislumbra ilegalidade ou incongruência em seu texto até o presente momento.

Registre-se, por oportuno, que apesar de a minuta de Edital de Chamamento e de Contrato estarem regulares, observados os pontos a serem retificados, conforme acima disposto, para que haja a contratação direta através de dispensa de licitação, com base no art.

1. Solicitação de autorização encaminhada à Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade, acompanhada de declaração emitida pela Secretaria de Administração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante () fls. ___;
2. Publicação, em portal eletrônico, de aviso de intenção de contratar, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa () fls. ___;
3. Tratando-se de contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que (i) o imóvel atende finalidades precípuas da Administração; (ii) os fatores "instalação" e "localização" são relevantes para a escolha do imóvel; (iii) o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e (iv) o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação () fls. ___;
4. Laudo de avaliação do imóvel, com demonstração de que a metodologia para o cálculo avaliatório é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante interência estatística, conforme a NBR nº 14653-2, acompanhado de registro fotográfico () fls. ___;
5. Cópia da certidão de registro do imóvel () fls. ___ ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto () fls. ___;
6. Proposta do locador quanto ao valor da locação () fls. ___;
7. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU () fls. ___;
8. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPPI () fls. ___;
9. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato () fls. ___;
10. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. ___;
11. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. ___;

24, X, da Lei nº 8666/93, mostra-se necessária a instrução processual mais detalhada e com documentos e justificativas ainda não inseridas neste processo administrativo. Tal instrução processual a ser adotada essencialmente antes de se celebrar eventual contrato de locação de imóvel por dispensa de licitação. Veja-se, as medidas abaixo elencadas enquanto Checklist obrigatório às contratações pautadas no art. 24, X, Lei nº 8.666/93:

**MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**





MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

13. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. ___;
14. Processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações), conforme o caso () fls. ___;
15. Esboço (croqui) que demonstre a distribuição dos setores do órgão ou entidade locatária e de seus recursos humanos, nos cômodos do imóvel a ser locado, acompanhado de registro fotográfico () fls. ___;
16. Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária: verificação da vantajosidade do preço final em relação aos preços de mercado após diluição do valor do(s) tributo(s) nas 12 (doze) parcelas mensais e soma dessas ao valor efetivo da contratação () fls. ___;
17. Minuta do contrato de locação contendo as informações a seguir:
- a) qualificação das partes ();
 - b) endereço do imóvel ();
 - c) prazo inicial e final da locação ();
 - d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel ();
 - e) cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios ();
 - f) previsão de reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão ();
 - g) cláusula orçamentária, com a indicação da nota de empenho respectiva, e previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, tão logo iniciado o exercício financeiro () caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro ();
18. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação () fls. ___ ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, empenho em valor suficiente para as despesas do exercício e empenho residual no início do exercício seguinte, devidamente registrado em termo de apostilamento () fls. ___;

3. CONCLUSÃO

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais, **opina-se pela REGULARIDADE da Minuta de Edital de Chamamento Público nº 018/2021 e sua respectiva Minuta de Contrato, apresentados nos autos do Processo Licitatório nº 108/2021, Dispensa Licitatória nº 049/2021 para a futura contratação de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades**



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

precipuas da Administração Pública para instalação da USB-AREIRO, localizada no Território de Saúde II, entre os bairros de Areiro e Novo do Carmelo, Camaragibe-PE, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, para atender a Secretaria de Administração do Município de Camaragibe, **CONDICIONADO** ao atendimento das retificações abaixo pontuadas, além de serem observados os critérios da Orientação Técnica nº 001/2019 da Controladoria Municipal de Camaragibe e do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

a) Na Autorização para Chamamento Público e celebração de contrato de dispensa, subscrito por Elaine Alves – Secretária de Saúde em Exercício, fls. 29, há referência equivocada à UBS COSME DAMIÃO, quando o Chamamento Público se refere à USB ARREIRO;

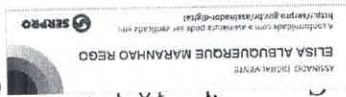
b) Na Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e indicação dos Gestores do contrato, fls. 20, a servidora ROBERTA GOMES MENEZES DE LIMA, matrícula nº 4.0102412.2 e CPF nº 773.762.504-68, está constando como Fiscal Administrativo “suplente” do contrato, porém, conforme minuta de contrato anexada às fls. 27-21 dos autos e documento de indicação de gestor e fiscal de contrato para a Unidade Básica de Saúde ARREIRO, as fls. 003, a referida servidora atuara como principal fiscal do futuro contrato em questão;

c) Produção de Termo de Referência com a descrição do objeto, o qual subsidiará o edital de chamamento público, sob a responsabilidade de servidor identificado (com nome, matrícula e assinatura), deve indicando, de forma clara, concisa e objetiva o seu objeto, qual seja, imóvel para instalação da USB- AREIRO, conforme critérios básicos elencados na fundamentação deste Parecer.

No ensejo, renovam-se os protestos de estima e elevada consideração.

Restituam-se os autos ao órgão consultante.

de 2022.



Elisa Albuquerque Maranhão Rego
Procuradora Municipal
Mat. 005945