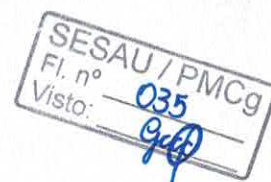




MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



PARECER ADMINISTRATIVO Nº 006 ___/2022

Interessada: Secretaria Municipal de Saúde (Memo nº 005/2022-SESAU)

Assunto: Dispensa de Licitação nº 051/2021. Processo Licitatório nº 110/2021 –
Locação de Imóvel – Unidade Básica de Saúde – UBS AREINHA

À Secretaria Municipal de Saúde (SESAU),

EMENTA: CHAMAMENTO PÚBLICO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ARTIGO 24, INCISO X, LEI Nº 8.666/93. MINUTA DE EDITAL E DE CONTRATO. APROVAÇÃO CONDICIONADA.

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de solicitação de apreciação e prévia aprovação de minuta de termo de referência para chamamento público de possíveis interessados, minuta de extrato do termo de referência, minuta do Contrato para contratação de imóvel e locação de imóvel para dar continuidade ao serviço de Unidade Básica de Saúde – UBS Areinha, encaminhada a esta Procuradoria mediante o Memorando nº 005/2022/SESAU.

Constam dos autos:

1. Indicação de Gestor e Fiscal de Contrato para a Unidade Básica de Saúde Areinha, fls. 01;
2. Mapa – Área de Cobertura, fls. 02;
3. Justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Areinha, fls. 03;
4. Memorando nº 1028/2021 DAP ao Gabinete SESAU – Solicitação de Locação de Imóvel para o funcionamento da UBS Areinha, fls. 04;
5. Memorando nº 344/2021 SESAU à SECAD – Solicitação de declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Areinha, fls. 05 – 06;
6. Memorando nº 165/2021 DGAT à SESAU – Declaração de Inexistência de imóvel, fls. 07;
7. Memorando nº 382/2021 FMS à CPL – Solicitação de numeração processual, fls. 08;



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8. Memorando nº 689/2021 CPL à SESAU – Resposta ao Memorando nº 382/2021 FMS – Solicitação de numeração do processo, fts. 09;
9. Edital nº 19/2021 – Chamamento Público, fts. 10 – 16;
10. Extrato do Edital nº 19/2021, fts. 17;
11. Protocolo de recebimento de documentos do processo de chamamento para contratos de aluguel, fts. 18;
12. Minuta – Termo de Ratificação, fts. 19;
13. Minuta – Portaria de designação de fiscal administrativo e indicação dos gestores do contrato, fts. 20;
14. Minuta – Contrato de Locação de Imóvel, fts. 21 – 27;
15. Minuta – Extrato do Contrato, fts. 28;
16. Autorização para chamamento público e celebração de contrato de dispensa, fts. 29;
17. Memorando nº 005/2021 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, fts. 30;
18. Capa – Processo Licitatório nº 110/2021.

É o breve relatório.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Visando atender às necessidades da secretaria solicitante, através de procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, do diploma legal pertinente, vem-se analisar minuta de termo de referência para chamamento público e minuta de contrato destinados à futura locação de imóvel a se instalar a Unidade Básica de Saúde – USB AREINHA no território de saúde II.

Neste intento, com o intuito de edificar um entendimento racional sobre o tema, consignamos à presente peça o dispositivo legal supramencionado, que dispõe:

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



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



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, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5a Edição, pag. 277)

Ou seja, via de regra, a contratação de locação de imóveis pela Administração Pública através de Dispensa de Licitação é plenamente possível, desde sejam observadas as determinações legais.

O sodalício Tribunal de Contas da União dispõe:



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

O TCU entende, no que concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no artigo 24, inc. X, somente é possível quando **a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha**.
Fonte: TC-625.362/1995-0. Decisão nº 337/1998 – 1ª. Câmara.

Corroborando ainda em *decisum* diverso:

“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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.”
11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.”
(Acórdão nº 444/2008, Plenário, Min. Rel. Ubiratan Aguiar).

Desta feita, necessário que a Secretaria verifique a compatibilidade do valor da locação do imóvel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, considerando as condições acima justificadas.

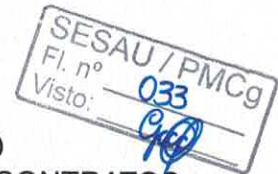
Nesse sentido, esclarecemos que o Aviso de Procura/Chamamento Público consiste em idôneo e eficaz instrumento de gestão, tendente a dar maior publicidade e transparência ao processo de compra/aluguel de imóveis, sendo formalizado através de Edital, publicado nos periódicos de grande circulação, onde a administração deverá expressar as condições mínimas do imóvel a ser adquirido/alugado.

Em continuidade, se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, seria possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, a contratação direta por dispensa licitatória.

Nesse sentido, é que se observa a necessidade de juntada de uma série de documentos a fim de que sejam preenchidos os requisitos legais, quais sejam (conforme checklist anexo), especificamente:



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



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. ____;
3. 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. ____;
4. Tratando-se de contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que (i) o imóvel atende finalidades precípua 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. ____;
5. 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 inferência estatística, conforme a NBR nº 14653-2, acompanhado de registro fotográfico () fls. ____;
6. 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. ____;
7. Proposta do locador quanto ao valor da locação () fls. ____;
8. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU () fls. ____;
9. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI () fls. ____;
10. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato () fls. ____;
11. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. ____;
12. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. ____;
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. ____;

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



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 () fis. ____;

16. Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária: verificação da vantagem 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 () fis. ____;

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 orgânica, 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 () ;

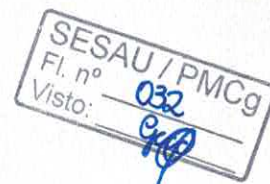
18. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação () fis. ____ ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, empenho em valor suficiente para as despesas do exercício e empenho residual no início do exercício seguinte, devidamente registrado em termo de apostilamento () fis. ____;

Assim, desde que atendidas as providências acima, estará viabilizada 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.

Pois bem. Considerando-se que se trata de apreciação e prévia aprovação minuta de termo de referência para chamamento público de possíveis interessados, minuta de extrato do termo de referência, minuta do Contrato para contratação de imóvel, locação de imóvel para dar



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



continuidade ao serviço de Unidade Básica de Saúde – UBS Areinha, conforme Memorando nº 005/2022-SESAU, passa-se à análise do Edital de Chamamento Público e minuta de Contrato apresentados nos autos da Dispensa de Licitação nº 051/2021, Processo Licitatório nº 110/2021.

A abertura do processo licitatório em comento foi solicitada mediante o Memorando nº 1028/2021 (fls. 04) e autorizada pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato (fls. 29). Outrossim, conforme se verifica do item 2 da minuta do edital de Chamamento Público, a dispensa de licitação em análise *tem por objetivo a locação de imóvel no Município de Camaragibe para instalação e funcionamento da sede da Unidade Básica de Saúde – UBS AREINHA, no Território de Saúde II, entre o Bairro dos Estados e Bairro Novo do Carmelo, Camaragibe-PE.(...) Diante da inexistência de imóvel próprio, que possua capacidade de instalar o serviço sob comento, é imprescindível realizar a locação de imóvel para dar continuidade a prestação do serviço*. Dessarte, foi possível observar o cumprimento do requisito constante nos itens 1 e 2 do Checklist da Orientação Técnica CGM nº 001/2019.

Por seu turno, o item 5 dispõe acerca da dotação orçamentária pela qual correrá a despesa e o item 6 prevê o prazo de vigência de 12 (doze) meses, valor reajustável nos termos do item 7. As obrigações do locador e do locatário são previstas nos itens 10 e 11, forma de pagamento no item 13 e penalidades item 14.

Por sua vez, as especificações mínimas do imóvel a ser locado – item 16– deve se ater às descrições físicas do mesmo e não à finalidade a que cada espaço se prestará. Os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa devem estar claramente dispostos no Edital.

Ademais, observa-se que o item 17 determina a forma de apresentação de propostas, os impedimentos de participação e documentação a ser apresentada pelos participantes, tudo em consonância com o Checklist da Orientação Técnica CGM nº 001/2019.

Procuradora do Município

Natalia Ferraz de Menezes Maciel

Natalia Ferraz de Menezes Maciel

Camaragibe, 10 de janeiro de 2022.

Desta forma, após a retificação acima disposta e regular publicação do Edital de Chamamento Público, em face do autos da Dispensa de Licitação nº 050/2021 Processo Licitatório 109/2021, caso sejam encontrados dois ou mais imóveis adequados aos critérios mínimos necessários à implantação da UBS Areinha, será possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, indicados no *checklist* (em anexo), será admitida a contratação direta por dispensa de licitação.

A) Seja certificada a inexistência de imóvel próprio que atenda as finalidades pretendidas, vez que fica claro no Memorando nº 165/2021/DGAT que apesar de o Cadastro imobiliário da Secretaria Executiva de Tributos não ter encontrado imóvel cadastrado em nome da Prefeitura de Camaragibe com as características apontadas, o setor competente para expedição de tal atestado é o de patrimônio da Prefeitura.

Pelo exposto, considerando-se que se trata de apreciação e prévia, **conclui-se PELA APROVAÇÃO CONDICIONADA** da minuta de Edital de Chamamento Público e da minuta do Contrato apresentados nos autos da Dispensa de Licitação nº 051/2021 Processo Licitatório 110/2021, desde que realizada a retificação das seguintes cláusulas:

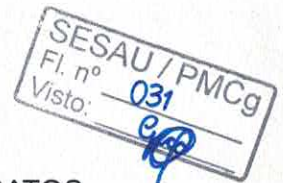
3. CONCLUSÃO:

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS





MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



Juliana Xavier

Juliana Rafaela Xavier Pereira

Procuradora do Município

