

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

PARECER Nº 024_/2022/PROGEM

Interessado: Secretaria de Saúde

Assunto: Referente ao Processo Licitatório nº 047/2021— Dispensa de Licitação nº 017/2021 —Objeto: Locação de imóvel para dar continuidade ao Conselho Municipal de Saúde – CMS.

EMENTA: Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel. Lei 8.666/93, art. 24, inciso X. Orientação Técnica CGM nº 001 de 14 de agosto de 2019.

1. SÍNTESE FÁTICA

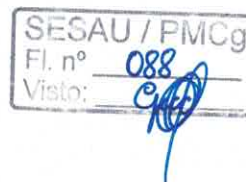
Trata-se de consulta formalizada pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, por intermédio do Memorando nº 038/2022, subscrito aos 27/01/2022 e encaminhado à Procuradoria Geral deste Município contendo consulta acerca da possibilidade jurídica de celebração de contrato de locação de imóvel localizado Avenida Ersina Lapenda, nº 105, Quadra C, Lote 17, Timbi, Camaragibe-PE, para dar continuidade ao Conselho Municipal de Saúde – CMS.

O Processo veio acompanhado de:

1. Ofício nº 034/2021 – solicitação de renovação de contrato;
2. Solicitação de avaliação e atualização do valor de locação de imóvel e proposta da locadora;
3. Memorando nº 119/2021/FMS – solicitação de avaliação de imóvel – CMS;
4. Memorando nº 137/2021/FMS – solicitação de numeração de Processo Administrativo, Processo Licitatório e Dispensa;
5. Memorando nº 0197/2021/CPL – resposta aos Memorandos nº 0136/2021, 0138/2021, 0139/2021 e 0140/2021;
6. Ofício nº 061/2021 – designação de gestores e fiscais de contrato de aluguel;
7. Extrato Condensado de Débitos, datado de 25/05/2021;
8. Fotos do imóvel;
9. Parecer Técnico nº 22/2021, datado de 27/05/2021, valor para locação estimado em R\$3.572,00 (três mil, quinhentos e setenta e dois reais);
10. Documentos do locador;

11. Contrato de locação de serviços profissionais;
12. Contrato de compromisso de compra e venda;
13. Contrato de mútuo;
14. Comprovante de residência do locador;
15. Ficha do imóvel;
16. Certidão Negativa de Débitos nº 58.496 – IPTU, válida por 30 dias, a contar de 17 de junho de 2021;
17. Certidão Narrativa de Débitos – TPEI, posição em 17/06/2021;
18. Declaração de Quitação Anual de Débitos NEOENERGIA, referente ao ano de 2020, datada de 17/06/2021;
19. Certidão Negativa de Débitos – COMPESA, datada de 21/06/2021;
20. Documentos da locadora;
21. Memorando nº 277/2021/SESAU – Solicitação de Declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio;
22. Memorando nº 138/2021/DGAT – resposta ao Memorando nº 277/2021/SESAU;
23. Checklist – Contratos de aluguel;
24. Edital nº 22/2021 – Chamamento Público 105 – Processo Licitatório nº 047/2021 – Dispensa de Licitação nº 017/2021;
25. Extrato do Edital nº 22/2021 – Chamamento Público para Dispensa nº 017/2021;
26. Documentos da locadora;
27. Certidão Negativa de Débitos – COMPESA, datada de 03/01/2022;
28. Contrato de locação de serviços profissionais;
29. Recibo de entrada;
30. Contrato de compromisso de compra e venda;
31. Contrato de mútuo;
32. Declaração de Quitação Anual de Débitos – NEOENERGIA, referente ao ano de 2020, datado de 03/01/2022;
33. Certidão Narrativa de Débitos – TPEI, posição em 03/01/2022;
34. Protocolo de pedido de certidão – Registro de Imóveis nº 26975;
35. Proposta da locadora;
36. Protocolo de recebimento de documentos de processo de chamamento para contratos de aluguel;





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

37. Relatório referente às propostas do Chamamento Público Edital nº 022/2021 – Processo Licitatório nº 047/2021 – Dispensa de Licitação nº 017/2021;
38. Memorando nº 480/2021/FMS – Solicitação de reavaliação de imóvel;
39. Declaração de Revalidação do Parecer Técnico de avaliação para locação de imóveis;
40. Memorando nº 038/2022/SESAU

É o que basta relatar. Segue análise.

2. ANÁLISE JURÍDICA

De proêmio, cumpre assinalar que o presente feito objetiva a locação de imóvel para dar continuidade ao serviço do Conselho Municipal de Saúde – CMS, situado à Ersina Lapenda, nº 105, Quadra C, Lote 17, Timbi, Camaragibe-PE, 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.

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: (...)

X – 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;

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.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

"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)

Por seu turno, o sodalício Tribunal de Contas da União dispõe:

O TCU entendeu, 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).

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

Não obstante, em que pese o enquadramento da fundamentação no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93 nos moldes acima expostos, para que o gestor público possa local imóvel via Dispensa de Licitação, tem que, concomitantemente, atender o que determina o art. 26 da mesma lei de licitações, senão vejamos:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I – caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço.

IV – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

Observa-se, portanto, que, em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes:

1. que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
2. que existam motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
3. que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
4. que seja apresentada justificativa à contratação via dispensa de licitação.

É importante ressaltar, aqui, que a locação de imóvel pela Administração com fulcro no art. 24, X, e art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93 depende da comprovação de que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível.

Pois bem. De proêmio, em atenção ao processo de dispensa de licitação para locação de imóvel em apreço, observa-se que os autos foram encaminhados a esta Procuradoria desacompanhados de numeração de páginas, passo em que se recomenda atenção à redação do art. 38 da Lei 8.666/93, *in verbis*:

Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, **devidamente autuado, protocolado e numerado**, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Outrossim, foi possível observar ainda que **não consta dos autos minuta contratual**, anexo obrigatório aos Editais de Licitações, nos termos do art. 40, §2º, inciso III da Lei de Licitações e Contratos. Nessa toada, recomenda-se à Secretaria de Saúde, no momento de sua elaboração, observância aos requisitos mínimos relativos aos Contratos Administrativos previstos no art. 55, da Lei 8.666/93, quer sejam:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução,

quando exigidas;
VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação de contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

No que tange aos requisitos legais acima elencados relativos à dispensa de licitação para locação de imóveis, consta do item 2 do Edital de Chamamento Público nº 22/2021 justificativa à contratação nos seguintes termos:

"(...) a Secretaria Municipal de Saúde tem como objetivo dar continuidade ao Conselho Municipal de Saúde, os CMS's fiscalizam, acompanham e monitoram as políticas públicas de saúde nas suas mais diferentes áreas, levando as demandas da população ao poder público, por isso é chamado de controle social na saúde. São pontos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

de atenção estratégicos que prestam serviços de saúde de caráter aberto e comunitário constituído por equipe multiprofissional e que atuam sobre a ótica interdisciplinar.

(...)

Diante da inexistência de imóvel próprio, que possua a capacidade de instalar o serviço sob comento, é imprescindível realizar a locação de imóvel para dar continuidade a prestação do serviço.”

Nesse diapasão, foi atestada mediante justificativa (art. 26, caput) a destinação da locação ao atendimento das finalidades precípuas da Administração (art. 24, inciso X).

Corroborando com a justificativa supra, foi colacionado ao processo em análise o Memorando nº 138/2021/DGAT, expedido por Paloma Cordeiro Alberio Veríssimo, Diretora Geral de Administração Tributária, atestando *não haver encontrado imóvel cadastrado em nome da Prefeitura de Camaragibe com as características de infraestrutura elencadas no Memorando nº 277/2021/SESAU*. Sucede que, conforme consta no próprio Memorando nº 138/2021/DGAT, o referido setor não possui competência de atestar a inexistência de imóvel próprio, visto que esta é conferida ao setor de patrimônio da Prefeitura.

Ademais, verifica-se do Relatório referente às propostas do Chamamento Público Edital nº 022/2021 em anexo que a publicação do mesmo no Diário Oficial do Município se deu em 25/12/2021, tendo sido apresentada tão somente uma proposta no período estipulado, quer seja da Sra. Maria Clara de Oliveira Borba. Isto posto, resta comprovada a inviabilidade de competição, passo em que se admite a contratação nos moldes de dispensa, desde que **seja acostado aos autos documento emitido pelo Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Camaragibe atestando a inexistência de imóvel próprio que atenda à instalação do Conselho Municipal de Saúde- CMS.**

No que tange ao valor da contratação, foi verificada divergência entre o montante aferido mediante o Parecer Técnico nº 22/2021 – R\$3.572,00 (três mil, quinhentos e setenta e dois reais) e aquele proposto pela locadora – R\$5.000,00 (cinco mil reais), **sendo necessário que haja consonância entre as partes nesse quesito.** Outrossim, quanto à dotação orçamentária para satisfação da despesa, faz-se **necessário que seja colacionado aos autos Nota de Reserva Orçamentária que ateste a disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros para a locação de imóvel em apreço.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Por fim, em atenção à Orientação Técnica CGM nº 001/14, que dispõe sobre a formalização de contratos de locação de imóveis celebrados pelo Poder Público Municipal, verifica-se, ainda, a necessidade cumprimento das seguintes exigências:

- A. Acostamento de Certidão Negativa de Débitos - IPTU, vez que o documento acostado aos foi expedido em 17/06/2021 e possuía validade de 30 dias;
- B. Acostamento de Declaração Anual De Débitos de energia elétrica (NEOENERGIA), vez que o documento acostado se refere ao ano de 2020.

3. CONCLUSÃO

Diante o exposto, opta-se pela possibilidade de realização da Dispensa de Licitação para locação do imóvel pretendido, condicionada à apresentação os documentos abaixo mencionados e suprimidas as seguintes ressalvas:

- A. Seja procedida com a numeração de páginas do processo de dispensa de licitação em comento, nos termos do art. 38, da Lei 8.666/93;
- B. Seja acostada aos autos minuta contratual dispondo das cláusulas obrigatórias previstas no art. 55, da Lei 8.666/93;
- C. Seja acostado aos autos documento emitido pelo Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Camaragibe atestando a inexistência de imóvel próprio que atenda à instalação do Conselho Municipal de Saúde - CMS;

D. Seja acostado ainda os seguintes documentos:

- a. Certidão Negativa de Débitos - IPTU, vez que o documento acostado aos foi expedido em 17/06/2021 e possuía validade de 30 dias;
- b. Declaração Anual de Quitação de Débitos de energia elétrica (NEOENERGIA), vez que o documento acostado se refere ao ano de 2020.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Camaragibe, 02 de fevereiro de 2022

Natalia F. de Menezes Maciel

Natalia Ferraz de Menezes Maciel



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Procuradora Municipal

Juliana Xavier

Juliana Rafaela Xavier Pereira

Procuradora do Município

