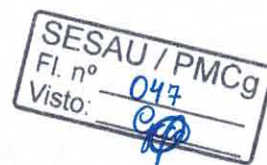




SESAU Nº 2529
RECEBIDO EM: 10/12/21
AS: _____
RUBRICA: Maristela

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER LICITATÓRIO Nº 260/2021/PROGEM

Da: Procuradoria-Geral do Município

Para: Secretaria de Saúde - SESAU

Assunto: Dispensa Licitatória – Locação de Imóvel destinado ao serviço de Residência Terapêutica – SRT 07 - Memorando nº 439-2021/SESAU.

Objeto: Processo Licitatório nº 082/2021, Processo Administrativo nº 085/2021, Dispensa de Licitação nº 035/2021.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica de Edital de Chamamento Público nº 015/2021 e Minuta de Contrato com fulcro em dispensa licitatória, quanto à possibilidade de locação de imóvel para dar continuidade ao Serviço de Residência Terapêutica - SRT 07, localizado na região central de Camaragibe, entre o bairro do Carmelo Novo e o bairro Alto da Boa Vista, Camaragibe-PE, instrumentalizado através do Processo Licitatório nº 082/2021 e Processo de Dispensa nº 035/2021.

Constam dos autos:

- a. Memorando nº 439/2021, subscrito pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, no qual se requer a aprovação prévia da Minuta de Extrato do Edital e Minuta do Contrato referente à locação de imóvel para dar continuidade ao Serviço de Residência Terapêutica - SRT 07, localizado na região central de Camaragibe, entre o bairro do Carmelo Novo e o bairro Alto da Boa Vista, Camaragibe-PE, fls. 043;
- b. Autorização Para Chamamento Público e Celebração de Contrato de Dispensa, subscrito pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, fls. 43;
- c. Modelo de Protocolo De Recebimento de Documentos do Processo de Chamamento Para Contratos de Aluguel, fls.42
- d. Modelo de termo de Ratificação;
- e. Minuta do Edital nº 015/2021 - CHAMAMENTO PÚBLICO PARA DISPENSA Nº 035/2021. fls. 039/24;
- f. Minuta de Extrato de Contrato, fls. 23;
- g. Minuta de Contrato de Locação de Imóvel, fls. 22/009;

- h. Minuta de Portaria nº 750/2021 para designação de fiscal administrativo e indicação dos gestores do contrato, fls. 009;
- i. Memorando nº 469/2021-CPL atuação de processo administrativo;
- j. Memorando nº 259/2021/FMS, solicitando atuação do processo de Processo de Dispensa de Licitação referentes a Locação Do Imóvel Para Funcionamento Do Serviço Residencial Terapêutico - SRT07, fls. 07;
- k. Memorando nº 13712021- DGAT, informando que após buscas ao acervo do cadastro imobiliário da Secretaria Executiva de Tributos, não haver encontrado imóvel cadastrado em nome da Prefeitura de Camaragibe com as características de infraestrutura elencadas no memorando 278/2021/SES AU, que possa atender a instalação da SRT 07, conforme descrito em memorando supramencionado, subscrito pela Diretoria Geral de Administração Tributária, Sra. Paloma Cordeiro Albérico Veríssimo, fls. 006;
- l. Memorando nº 278/2021 – SESAU Solicitação de Declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio - SRT 07, fls 005;
- m. Memorando nº 580/2021 Coordenação de Saúde Mental, Alcool e Outras Drogas, solicitar a locação de um imóvel destinado ao Serviço Residencial Terapêutico (SRT) 7, tipo I, Baseado nas Portarias GM nº 106/2000 e 3.090/2011 do Ministério da Saúde, informando-se a descrição mínima e o destino do imóvel a ser locado, qual seja, serviço de moradia para as pessoas abandonadas egressas de hospitais psiquiátricos de longa permanência, além da relevância de o imóvel ser localizado na região central de Camaragibe, em bairros como Bairro Novo do Carmelo ou Alto da Boa Vista, subscrito pela Coordenadora De Saúde Mental, Alcool E Outras Drogas, Sra. Norma Maria De Sousa Cassimiro (Matricula 8.0003228.4) e acompanhado de Declaração do Engenheiro Civil Vicente de Paulo Almeida Granja, engenheiro civil, CREA 18946 - D/PE em face das medidas do imóvel descritas no Memorando, fls 004;
- n. Memorando nº 387/2021 Coordenação de Saúde Mental, Alcool e Outras Drogas, solicitando autorização para locação de um imóvel para o Serviço Residencial Terapêutico (SRT) 07, fls. 001.

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO





MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



- a. 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 035/2021, oriundo do Processo Licitatório nº 082/2021, 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 Administração do Município de Camaragibe para uso e funcionamento do Serviço de Residência Terapêutica - SRT 07, localizado na região central de Camaragibe, entre o bairro do Carmelo Novo e o bairro Alto da Boa Vista, Camaragibe-PE.

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 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;

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



**MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

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.

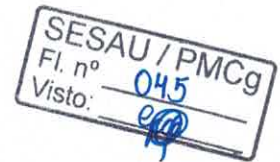
Nesse sentido, a minuta de Edital de Chamamento Público nº 015/2021 se apresenta como idôneo e eficaz instrumento de gestão, tendente a dar maior publicidade e transparência ao processo de compra/aluguel de imóveis, devendo ser publicada nos periódicos de grande circulação, onde a administração deverá 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 frutível às necessidades, assim será possível efetivar a Dispensa de Licitação.

Apenas quando 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.

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.

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



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Registre-se, por oportuno, que apesar de a minuta de Edital de Chamamento e de Contrato estarem regulares, para que haja a contratação direta através de dispensa de licitação, com base no art. 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, os quais estão descritos no checklist do dispositivo deste parecer.

3. CONCLUSÃO

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais, **opina-se pela REGULARIDADE da Minuta de Edital de Chamamento Público nº 015/2021 e Minuta de Contrato, apresentados nos autos do Processo Licitatório nº 082/2021, Dispensa Licitatória nº 035/2021 para a futura contratação de 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 Administração do Município de Camaragibe para uso e funcionamento do Serviço de Residência Terapêutica - SRT 07, **desde que sejam 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.**

Nada obstante estar regular a minuta de Edital de Chamamento e de Contrato apresentadas, para que haja a contratação direta através de dispensa de licitação, com base no art. 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, devendo-se, pois, antes de se celebrar eventual contrato desta espécie, providenciar as seguintes medidas abaixo elencadas (CheckList obrigatório às contratações – art. 24, X, Lei nº 8.666/93):**

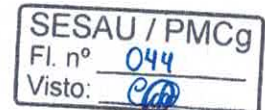
1. Solicitação de autorização encaminhada à Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade, acompanhada de declaração emitida pela Secretaria de Administração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante () fls. ____;

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 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 prego 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 junta 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 - TPFI () 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 acompanhado 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 vantagem da vantagem 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:

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO





7

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- 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. ____;

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

Camaragibe, 09 de dezembro de 2021.

SERPRO
Assinado digitalmente por:
ELISA ALBUQUERQUE MARANHÃO REGO
Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço:
<<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>>

Elisa Albuquerque Maranhão Rego
Procuradora Municipal
Mat. 005945

THE STATE OF TEXAS,
COUNTY OF [illegible]
I, [illegible], County Clerk,
do hereby certify that [illegible]
is the true and correct copy
of the [illegible] filed for
record in my office on [illegible]

FILED
[illegible]
[illegible]
[illegible]