



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

SESAU Nº 176  
RECEBIDO EM: 28/04/22  
ÀS: \_\_\_\_\_  
RUBRICA: Maristela



**PARECER LICITATÓRIO Nº 13 /2022/PROGEM**

**Da:** Procuradoria-Geral do Município

**Para:** Secretaria de Saúde - SESAU

**Assunto:** Chamamento Público - Dispensa Licitatória – Locação de Imóvel destinado à Unidade Básica de Saúde – UBS Borralho - Memorando nº 002-2022/SESAU.

**Objeto:** Processo Licitatório nº 126/2021, Processo Administrativo nº 134/2021, Dispensa de Licitação nº 060/2021.

**1. RELATÓRIO**

Trata-se de análise jurídica de Edital de Chamamento Público nº 021/2021 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 Borralho, no Território de Saúde I, localizada entre os bairros do Borralho e Aldeia dos Camarás, Camaragibe-PE, instrumentalizado através do Processo Licitatório nº 126/2021 e Processo de Dispensa nº 060/2021.

Constam dos autos:

- a. Capa do Procedimento Licitatório – Dispensa de Licitação nº 060/2021;
- b. Memorando nº 002/2022 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico;
- c. Memorando nº 021/2022 DGAT à SESAU – Resposta ao Memorando nº 009/2022 – Declaração de Inexistência de imóvel próprio, subscrito por Paloma Cordeiro – Diretoria Geral de Administração Tributária;
- d. Memorando nº 009/2022 SESAU à SECAD – Solicitação de Declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio;
- e. Autorização para Chamamento Público e Celebração de Contrato de Dispensa, subscrito por Elaine Alves – Secretária de Saúde em exercício;
- f. Minuta – Extrato do Contrato;
- g. Minuta – Contrato de Locação do Imóvel;
- h. Minuta - Termo de Ratificação – Processo Administrativo nº 134/2021;
- i. Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e Indicação dos Gestores do Contrato;
- j. Protocolo de Recebimento de Documentos do Processo de Chamamento para Contrato,s de Aluguel;



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

- k. Minuta – Extrato do Edital nº 21/2021;
- l. Edital nº 21/2021 – Chamamento Público;
- m. Memorando nº 815/2021 CPL à SESAU – Resposta ao Memorando nº 438/2021-FMS – Solicitação de numeração processual e contratual;
- n. Memorando nº 1263/2021 DAP ao Gabinete SESAU – Solicitação de locação de imóvel para o funcionamento da UBS Borralho;
- o. Justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Borralho;
- p. Mapa – Coberturas da Estratégia de Saúde da Família UBS Borralho Território de Saúde I.

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 060/2021, oriundo do Processo Licitatório nº 126/2021, 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 Borralho, no Território de Saúde I, localizada entre os bairros do Borralho e Aldeia dos Camarás, 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



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

(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 021/2021 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 fruível 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 insertos 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



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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.

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, além de realizar a devida numeração dos autos.

### 3. CONCLUSÃO

---

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais, **opina-se pela REGULARIDADE da Minuta de Edital de Chamamento Público nº 021/2021 e Minuta de Contrato, apresentados nos autos do Processo Licitatório nº 126/2021, Dispensa Licitatória nº 060/2021 para a futura contratação de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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 da Unidade Básica de Saúde – UBS Borrvalho, **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 que seja realizada a numeração dos autos além de apresentar 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



**MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

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. \_\_\_\_;

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



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

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. \_\_\_\_;

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

Camaragibe, 27 de janeiro de 2022.

*Natalia Ferraz de Menezes Maciel*

Natalia Ferraz de Menezes Maciel

**Procuradora do Município**

*Juliana Rafaela Xavier Pereira*

Juliana Rafaela Xavier Pereira

Procuradora do Município