



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

PARECER LICITATÓRIO N° 126/2021

Interessada: Secretaria Municipal de Saúde (Memo n° 199/2021-SESAU)

Assunto: Dispensa de Licitação n° 028/2021. Processo Licitatório n° 069/2021-
Locação de Imóvel - Unidade Básica de Saúde- UBS, Parque São Francisco
II.

À Secretaria Municipal de Saúde (SESAU),

EMENTA: CHAMAMENTO PÚBLICO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE
LICITAÇÃO. ARTIGO 24, INCISO X, LEI N°
8.666/93. MINUTA DE EDITAL E DE
CONTRATO. APROVAÇÃO CONDICIONADA.

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de solicitação 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 continuidade ao serviço de Unidade de Saúde Básica – UBS Parque São Francisco II, conforme Memorando n° 249/2021 SESAU.

Constam dos autos:

- a) Justificativa de contratação para utilização do imóvel como a USF Parque São Francisco II, fls. 01;
- b) Memorando n° 381/2021 Diretoria de Atenção Básica à Diretoria de Administração Tributária – Solicitação de Parecer Técnico e Declaração de Disponibilidade de imóvel, fls. 02;
- c) Extrato Condensado de Débitos, emitido em 04/05/2021, fls. 03;
- d) Relatório Fotográfico, fls. 04 – 06;
- e) Parecer Técnico n° 17/2021, com valor máximo avaliado para locação de R\$ 3.339,00 (Três mil, trezentos e trinta e nove reais), fls. 07 – 08;



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

- f) Fotos do Imóvel e Dependências, fls. 09 – 12;
- g) Laudo de Vistoria Técnica, fls. 13 – 14;
- h) Memorando nº 380/2021 SESAU à DIPLAN – Solicitação de Avaliação de imóvel
→ Unidade Parque São Francisco II, fls. 15;
- i) Memorando nº 026/2021 DIPLA à SESAU – Laudo de Vistoria do Imóvel, fls. 16;
- j) Memorando nº 404/2021 Diretoria de Atenção Básica ao FMS – Gestor e Fiscal de
contrato pra Unidade UBS Parque São Francisco II, fl. 17;
- k) Proposta de Locação, no valor de R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais), fls. 18;
- l) Declaração – Nova Proposta de Locação, no valor de R\$ 3.300,00 (Três mil e tre-
zentos reais), fls. 19;
- m) Recibo de compra e venda, fls. 20;
- n) Transferência de Imóvel, fls. 21;
- o) Contrato de Compromisso de compra e venda, fls. 22 – 23;
- p) Ficha do Imóvel, fls. 24;
- q) Certidão Negativa de Débitos nº 57.681 – IPTU, válido até 12 de maio de 2021, fls.
25;
- r) Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, emitida em 12 de abril de 2021, fls. 26;
- s) Pagamento – Tributo Imobiliário – Predial, fls. 27;
- t) Declaração de Quitação Anual de Débitos CELPE, ano base 2020, fls. 28;
- u) Certidão Positiva COMPESA, emitida em 08/06/2021, fls. 29;
- v) Cartão CAIXA – Conta bancária Eliane Servulo S. Alves, fls. 30;
- w) Comprovante de Residência - Eliane Servulo S. Alves, fls. 31;
- x) Memorando nº 202/2021/FMS à CPL – Solicitação de numeração de Procedimento
Licitação, fls. 32;
- y) Memorando nº 0379/2021 CPL ao FMS – Resposta ao Memorando nº
202/2021/FMS, fls. 33;
- z) Extrato por Período CAIXA, fls. 34;



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

- aa) Extrato Bancário, saldo total no valor de R\$ 29.484,51 (Vinte e nove mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta um centavos), fls. 35;
- bb) Extrato por Período CAIXA, fls. 36;
- cc) Extrato Bancário, saldo total no valor de R\$ 29.484,51 (Vinte e nove mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta um centavos), fls. 37;
- dd) Nota de Reserva Orçamentária nº 122, no valor de R\$ 20.034,00 (Vinte mil e trinta e quatro reais), fls. 38;
- ee) Listagem das Fichas de Despesas, fls. 39;
- ff) Declaração de disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros para locação de imóvel – UBS Parque São Francisco II, fls. 40;
- gg) Minuta – Extrato do Edital nº 07/2021 – Chamamento Público para Dispensa nº 028/2021, fls. 41 – 42;
- hh) Minuta – Edital nº 07/2021 – Chamamento Público, fls. 43 – 49;
- ii) Autorização para Contrato/Aditivo de Locação, fls. 50;
- jj) Minuta – Extrato do Contrato, fls. 51;
- kk) Minuta – Contrato de Locação de Imóvel, fls. 52 – 58;
- ll) Minuta – Termo de Ratificação, fls. 59;
- mm) Memorando nº 243/2021 SESAU à SECAD – Solicitação de declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Parque São Francisco, fls. 60;
- nn) Memorando nº 249/2021 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico.

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 de Saúde Básica – UBS Parque São Francisco II.



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

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 (...)*

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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 frustrate 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 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 n° 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 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.’
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 n° 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 n.º 8.666/93, a contratação direta por dispensa licitatória.

Neste 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 *check list* anexo), especialmente:

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



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

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. _____;



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

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. ____;

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 insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

Sucedendo com a instrução documental apresentada, não fica claro se o que se busca é a análise do Edital de Chamamento Público/Aviso de Procura ou de eventual contratação direta a ser realizada imediatamente em face de um dos imóveis aos quais se referem os documentos juntados.



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

De toda sorte, 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 continuidade ao serviço de Unidade de Saúde Básica - UBS Parque São Francisco II, conforme Memorando nº 249/2021 SESAUI, passa-se à análise do Edital de Chamamento Público e minuta de Contrato apresentados nos autos da Dispensa de Licitação nº 28/2021 Processo Licitatório 069/2021.

No que tange ao Edital de Chamamento Público, insta salientar que, após o chamamento, em sendo encontrados mais de um imóvel adequado às necessidades administrativas, haverá processo de licitação, quando, então será formado o seu respectivo preço, ou contratação direta, caso atendidos os requisitos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, oportunidade em que haverá a produção do correspondente Laudo Técnico e verificação da compatibilidade do valor da proposta de aluguel com o praticado em mercado.

Em suma, o custo total da futura contratação será definido após realização do chamamento público e resultará da seleção da melhor proposta, avaliada por Comissão Avaliadora devidamente designada e após a elaboração do Laudo de Avaliação pela Secretaria de Saúde, informando o valor de mercado para o imóvel.

Por sua vez, as especificações mínimas do imóvel a ser locado 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.

Porém o item 16.2 prevê: *deve possuir no mínimo 01 (uma) sala de espera, 01 (uma) recepção, 01 (uma) farmácia, 01 (um) consultório de enfermagem, 01 (uma) sala de vacinação, 02 (dois) banheiros, 01 (um) consultório médico com 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa, 01 (uma) dispensa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) sala de acolhimento, 01 (uma) garagem, 01 (uma) sala de reunião e 01 (uma) sala de curativo.*

Observa-se, pois, que a descrição realizada é bastante genérica/subjetiva, não havendo propriamente a definição física e estrutural mínima do imóvel adequado à instalação da UBS Parque São Francisco II. Nesse sentido, deve-se especificar mais detalhadamente e de forma objetiva as áreas



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

do imóvel e tipo de estrutura física minimamente adequada à instalação da UBS Parque São Francisco II.

No que se refere à minuta de Contrato de Dispensa de Licitação, percebe-se que houve um equívoco na impressão do mesmo, uma vez que o item 9.4.9 apresenta-se com frase incompleta, e na outra folha já é apresentado o item 13.1.4. Sendo assim, deve-se incluir as cláusulas que não estão presentes nesta minuta.

Diante das Cláusulas contratuais apresentadas, percebe-se a ausência de tópicos sobre as Benfeitorias e Conservação, dos Documentos, da Rescisão e das Penalidades. Em se tratando da Cláusula acerca dos Documentos, é fundamental fazer constar os itens 6 a 13 do Checklist (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. ____; e 13. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. ____).

Ao fim, deve-se retificar o item 14.6, visto que faz referência ao Governo do Município de Camaragibe, quando deveria fazer menção à Prefeitura do Município de Camaragibe.

3. CONCLUSÃO:

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 28/2021 Processo Licitatório 069/2021, desde que realizada a retificação das seguintes cláusulas:



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

A) No que tange à Minuta do Edital de Chamamento Público, com os consequentes reflexos no seu Extrato de Publicação:

I. Deve ser realizada descrição objetiva quanto à definição física e estrutural mínima do imóvel adequado à instalação da UBS Parque São Francisco II, com base em Laudo Técnico específico, visto que a descrição constante nos autos não se presta a favorecer um chamamento público efetivo, haja vista ter sido realizada em termos excessivamente subjetivos, visto que apenas se refere às finalidades funcionais de cada área do imóvel, mas não às suas dimensões, estrutura física e demais caracteres tidos como essenciais à instalação da UBS Parque São Francisco II (critérios objetivos);

B) No que se refere à minuta de Contrato de Dispensa de Licitação:

I. Incluir Cláusulas faltantes na minuta do contrato, uma vez que o item 9.4.9 apresenta-se com frase incompleta, e na outra folha já é apresentado o item 13.1.4;

II. Incluir Cláusulas referentes as Benfeitorias e Conservação, dos Documentos, da Rescisão e das Penalidades;

III. Incluir na cláusula relativa os documentos referentes aos itens 6 a 13 do Checklist acima indicado, quais sejam:

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. ____;



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

11. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. ____;
12. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. ____; e
13. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. ____).

IV. O item 14.6 faz referência ao Governo do Município de Camaragibe, quando deveria fazer menção à Prefeitura Municipal de Camaragibe.

Desta forma, após as retificações acima dispostas e regular publicação do Edital de Chamamento Público, em face do autos da Dispensa de Licitação nº 28/2021 Processo Licitatório 069/2021, caso sejam encontrados dois ou mais imóveis adequados aos critérios mínimos necessários à implantação da UBS Parque São Francisco II, será possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, indicados no *checklist* (em anexo), será admitida a contratação direta por dispensa de licitação.

Este parecer possui 11 (onze) laudas que seguem assinadas pela signatária.

Camaragibe, terça-feira, 27 de julho de 2021.

SERPRO
Assinado digitalmente por:
CECILIA FIGUEIREDO MARCON
Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço:
<<http://www.serpro.gov.br/assinador-digital>>

CECÍLIA FIGUEIREDO MARCON
Procuradora do Município | Mat. 0.005943.1



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

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS
(Versão 2019 – PROGEM/CAMARAGIBE)

Legislação:

Art. 24, X, da Lei n.º 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. ____;
2. Autorização do Secretário de Administração ou autoridade delegada () 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



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

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. ____;

DOCUMENTOS DO LOCADOR

19. Se locador pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade () fls. ____;
- b) cópia do CPF () fls. ____;
- c) cópia do comprovante de residência () fls. ____;

20. Se locador pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual () fls. ____;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial () fls. ____;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil () fls. ____;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel () fls. ____;



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

- e) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel () fls. ____;
- f) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União () fls. ____;
- g) prova da regularidade relativa ao FGTS () fls. ____;
- h) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT () fls. ____;

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. Solicitação, encaminhada à Secretaria de Administração, com antecedência mínima de trinta dias do termo final do contrato () fls. ____;
2. Autorização do Secretário de Administração (ou autoridade delegada) () fls. ____;
3. Minuta do aditivo de renovação, expressando o valor locatício atualizado () fls. ____;
4. Cópias ou original do termo de contrato de locação em vigor, bem como dos respectivos termos aditivos, e dos laudos de avaliação do imóvel, se houver () fls. ____;
5. Quando o contrato decorrer de dispensa de licitação, demonstração de que os requisitos do inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666/93, persistem (o imóvel continua atendendo às finalidades precípuas da Administração; os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel; o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público) () fls. ____;
6. Manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual, lastreada, se possível, em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste, permanece compatível com a realidade de mercado () fls. ____;
7. Nos casos em que for necessário restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o pedido de autorização de aditivo deverá ser encaminhado à Procuradoria Municipal acompanhado, também, dos seguintes documentos:
 - a) novo laudo de avaliação do imóvel () fls. ____;
 - b) solicitação do locador, nos casos de majoração do valor locatício () fls. ____;
 - c) solicitação do locatário, nos casos de redução do valor locatício () fls. ____;
 - b) anuência do locador acerca do valor reequilibrado, tanto nos casos de majoração como nos de redução do valor locatício () fls. ____;
8. Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando o índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado () fls. ____;
9. Apresentação dos documentos de qualificação (itens 19 e 20), devidamente atualizados () fls. ____;
10. Nota de empenho prévia que contemple o valor do contrato de renovação ou do aditivo relativo ao exercício



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

financeiro em curso () fls. ____ e cláusula prevendo a rescisão antecipada em caso de não haver o apostilamento do valor residual no início do exercício seguinte () fls. ____