



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



PARECER Nº 208 /2021

Interessada: Secretaria Municipal de Saúde (Memo nº 371/2021-SESAU)

Assunto: Chamamento Público nº 010/2021. Dispensa de Licitação nº 032/2021. Processo Licitatório nº 073/2021 – Locação de Imóvel – UBS Alto da Boa Vista

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

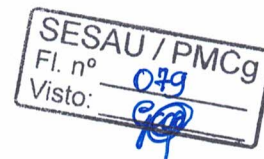
Trata-se de solicitação de apreciação e prévia aprovação de minuta de termo de referência para chamamento público de possíveis interessados, minuta de extrato do termo de referência, minuta do Contrato para contratação de imóvel e locação de imóvel para dar continuidade ao serviço da UBS Alto da Boa Vista, encaminhada a esta Procuradoria mediante o Memorando nº 371/2021/SESAU.

Constam dos autos:

1. Memorando nº 371/2021/SESAU – solicitação de parecer jurídico;
2. Autorização para chamamento público e celebração de contrato de dispensa;
3. Declaração de disponibilidade de recursos orçamentária e financeiros para locação de imóvel – UBS Alto da Boa Vista;
4. Listagem das Fichas da Despesa – situação até 13/10/2021;
5. Termo de Ratificação – Processo Administrativo nº 075/2021 – Processo Licitatório nº 073/2021 – Dispensa de Licitação nº 032/2021;
6. Minuta do Contrato de locação de imóvel;
7. Minuta do extrato do contrato;
8. Minuta do Edital de Chamamento Público nº 010/2021 – Processo Licitatório nº 073/2021 – Dispensa de Licitação nº 032/2021;
9. Minuta do extrato do edital nº 10/2021 – Chamamento Público para Dispensa nº 032/2021;
10. Memorando nº 170/2021/DGAT – Resposta ao Memorando nº 349/SESAU;



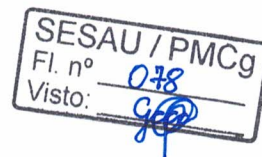
MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



11. Memorando nº 349/2021/SESAU – solicitação de declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Alto da Boa Vista;
12. Memorando nº 1025/2021/DTA – Solicitação de locação de imóvel para funcionamento da UBS Alto da Boa Vista, expedido por Ana Perez Pimenta de Menezes Lyra, Diretora de Atenção Primária;
13. Justificativa para locação de imóvel para funcionamento da UBS Alto da Boa Vista, expedido por Ana Perez Pimenta de Menezes Lyra, Diretora de Atenção Primária;
14. Indicação de gestor e fiscal de contrato para a Unidade Básica de Saúde Alto da Boa Vista;
15. Memorando nº 0420/2021/CPL – Resposta ao Memorando nº 236/2021/FMS;
16. Documentos de identificação – Maria Lúcia Correia Rocha;
17. Certidão Narrativa de Débitos;
18. Certidão Negativa de Débitos – COMPESA;
19. Declaração de Quitação Anual de Débitos relativa ao período de 01/01/2019 a 31/12/2019 – CELPE;
20. Certidão Positiva de Débitos com efeitos de Negativa nº 57.749 – IPTU;
21. Parcelamento Judicial – IPTU;
22. Certidão – Registro Feral de Imóveis de Camaragibe-PE;
23. Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel;
24. Memorando nº 042/2021/DIPLAN;
25. Laudo de Vistoria Técnica;
26. Fotos do imóvel;
27. Declaração de anuência da proprietária quanto ao valor da proposta;
28. Declaração – proprietária do imóvel;
29. Memorando nº 403/2021/Diretoria de Atenção Básica;
30. Memorando nº 383/2021 – Solicitação de avaliação de imóvel;
31. Memorando nº 382/2021 – solicitação de Parecer Técnico;
32. Ficha do Imóvel;
33. Parecer Técnico nº 15/2021;
34. Fotos do imóvel;
35. Extrato Condensado de Débitos;



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



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 edital para chamamento público e minuta de contrato destinados à futura locação de imóvel a se instalar a UBS Alto da Boa Vista.

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 (...)*

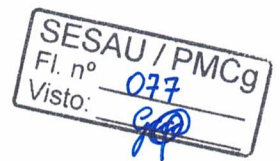
X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

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.

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



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

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:

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 *decisium* 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).

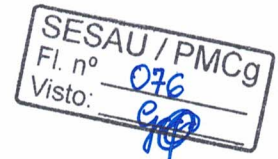
Desta feita, necessário que a Secretaria verifique a compatibilidade do valor da locação do imóvel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, considerando as condições acima justificadas.

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 n.º 8.666/93, a contratação direta por dispensa licitatória.



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

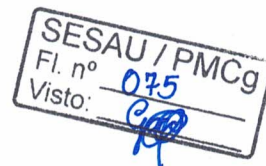


Neste sentido, é que se observa a necessidade de juntada de uma série de documentos a fim de que sejam preenchidos os requisitos legais, quais sejam (conforme *check list* anexo), especialmente:

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 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. ____;



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



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 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:

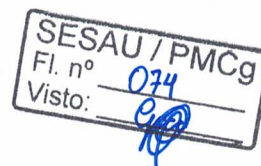
- a) qualificação das partes ();
- b) endereço do imóvel ();
- c) prazo inicial e final da locação ();
- d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel ();
- e) cláusula de especificação 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



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



pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

Sucedede 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.**

De toda sorte, considerando-se que se trata de apreciação e prévia aprovação minuta de edital para chamamento público de possíveis interessados, minuta de extrato do edital, minuta do Contrato para contratação de imóvel, locação de imóvel para dar continuidade ao serviço de UBS Alto da Boa Vista, conforme Memorando nº 371/2021 SESAU, passa-se à análise do Edital de Chamamento Público e minuta de Contrato apresentados nos autos da Dispensa de Licitação nº 032/2021 – Processo Licitatório 073/2021.

Verifica-se do item 2 da minuta de edital em apreço que o presente Chamamento Público se justifica em vistas à inexistência de imóvel próprio que possua capacidade de instalar os serviços da Unidade Básica de Saúde Alto da Boa Vista, informação esta corroborada mediante o Memorando nº 170/2021/DGAT que **carece de validação do setor de Patrimônio da Prefeitura**, visto que compete a este expedir informações precisas quanto à disponibilidade de imóvel próprio.

No que pese a imprecisão quanto ao valor a ser contratado (a ser disposto na cláusula quinta do Contrato), foi indicada classificação orçamentária pela qual correrá a despesa no item 5 da minuta do edital. A presente Dispensa de Licitação tem seu prazo de vigência definido no item 6 da minuta do edital, quer seja de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogável. O índice de reajuste – variação acumulada do IGP-M foi fixado mediante o item 7 e as obrigações das partes foram estabelecidas nos itens 10 e 11.

O regime de execução – empreitada por preço unitário é fixado no item 12 e a forma de pagamento – mensal, mediante recibo de locação é definida no item 13. Por seu turno, as penalidades são definidas no item 14 e encontram-se em consonância com aquelas previstas na Lei Geral de Licitações e Contratos.

Por sua vez, as especificações mínimas do imóvel a ser locado são definidas no item 16. Estas devem ater às descrições físicas do mesmo e não à finalidade a que cada espaço se



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

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: 1– Administrativo; 1.1 sala de recepção; 1.2 sala de espera; 1.3 sala de ACS; 1.4 farmácia; 1.5 sala de reunião; 2 – atendimento clínico; 2.1 consultório médico; .2.2consultório enfermagem; 2.3sala de vacinas; 2.5 sala de nebulização; 2.6 sala de curativo; 3– atendimento odontológico; 3.1 consultório odontológico; 4– apoio; 4.1 banheiro para funcionários; 4.2 banheiro para o público; 4.3 copa/cozinha; 4.4 área de serviço e depósito de material de limpeza; 4.5 central de material e esterilização; 4.6 sala de recepção, lavagem e descontaminação; 4.7 sala de esterilização e estocagem de material esterilizado; 4.8 sala de utilidades.*

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 Alto da Boa Vista. Nesse sentido, **deve-se especificar mais detalhadamente e de forma objetiva as áreas do imóvel e tipo de estrutura física minimamente adequada à instalação da UBS Alto da Boa Vista.**

Por fim, a formulação, forma de envio e impedimentos relativos às propostas ficam estabelecidas no item 17 do edital.

No que concerne à minuta de Contrato de Dispensa de Licitação anexado aos autos, verifica-se que esta contém as cláusulas essenciais, guarda regularidade com o instrumento convocatório e está apta à produção de seus efeitos.

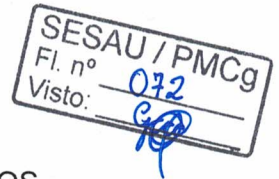
3. CONCLUSÃO

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 032/2021 Processo Licitatório 073/2021, **desde que realizada a retificação das seguintes cláusulas:**

- A) Seja **certificada a inexistência de imóvel próprio que possua a capacidade de instalar os serviços da UBS Alto da Boa Vista** pelo setor de Patrimônio da Prefeitura;



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



B) No que tange à Minuta do Edital de Referência 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 Alto da Boa Vista**, 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, se referindo tão somente às finalidades funcionais de cada área do imóvel, mas não às suas dimensões, estrutura física e demais caracteres tidos como essenciais à instalação do serviço em comento;

Desta forma, após as retificações acima dispostas e regular publicação do Edital de Chamamento Público, em face do autos da Dispensa de Licitação nº 032/2021 Processo Licitatório 073/2021, **caso sejam encontrados dois ou mais imóveis adequados aos critérios mínimos necessários à implantação da UBS Alto da Boa Vista, 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.**

Camaragibe, 18 de outubro de 2021.

Natalia F. de Menezes Maciel

Natalia Ferraz de Menezes Maciel
Procuradora do Município

Juliana Xavier

Juliana Rafaela Xavier Pereira