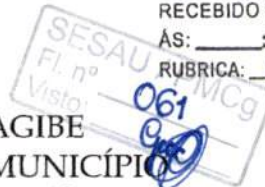




MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

SESAU Nº 462
RECEBIDO EM: 14/03/22
AS: _____
RUBRICA: Maniata



PARECER LICITATÓRIO Nº 063/2022

Interessada: Secretaria de Saúde - SESAU

Assunto: Dispensa de Licitação nº 010/2022. Processo Licitatório nº 017/2022 – Locação de Imóvel para funcionamento da Unidade Básica de Saúde Viana.

À **Secretaria de Saúde (SESAU),**

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ARTIGO 24, INCISO X, LEI Nº 8.666/93. MINUTA DE CONTRATO. ORIENTAÇÃO TÉCNICA CMG 001/2019. APROVAÇÃO CONDICIONADA.

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de solicitação Parecer Jurídico formalizado pela Secretária de Saúde, através do Sr. Antônio Amato – Secretário de Saúde, por intermédio do Memorando nº 090/2022, subscrito aos 07 de março de 2022, referente à locação de imóvel mediante Processo de Dispensa de Licitação nº 010/2022, objetivando a locação de imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Viana, do Município de Camaragibe - PE.

Constam dos autos:

- a) Memorando nº 182/2022 Diretoria de Atenção Primária ao Gabinete SESAU – Solicitação de locação de imóvel para o funcionamento da UBS Viana, subscrito por Ana Perez – Diretora de Atenção Primária, fls. 01;
- b) Justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Viana, indicando o imóvel situado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana - CEP: 54765-250, assinado por Ana Perez – Diretora de Atenção Primária, fls. 02;
- c) Secretaria de Finanças - Extrato Condensado de Débitos, fls. 03;
- d) Relatório Fotográfico, fls. 04 – 05;



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

- e) Parecer Técnico nº 04/2022, valor máximo de contratação R\$ 1.383,00 (Um mil, trezentos e oitenta e três reais), indicando-se débito imobiliário de R\$ 310,00 com o erário municipal, subscrito por Aviani Maria Bezerra, Marcelo Bezerra do Nascimento, Sheyla Tenório do Nascimento – Membros da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis, fls. 06 – 07;
- f) Memorando nº 082/2022 Diretoria de Atenção Primária à Diretoria de Avaliação Tributária – Solicitação de Parecer Técnico e declaração de disponibilidade de imóvel, assinado por Roberta G. M. Lima – Gerente do Território IV, fls. 08;
- g) Memorando nº 347/2021 SESAU à SECAD – Solicitação de Declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Viana, fls. 09;
- h) Memorando nº 168/2021 DGAT à SESAU – Resposta ao Memorando nº 347/2021/SESAU – Declaração de inexistência de imóvel, assinado por Paloma Cordeiro – Diretoria Geral de Administração Tributária, fls. 10;
- i) Edital nº 13/2021 – Chamamento Público, assinado por Ana Perez – Diretora de Atenção Primária e Antonio Amato – Secretário de Saúde, fls. 11 – 17;
- j) Publicação – Chamamento Público – Edital nº 13/2021, fls. 18 – 23;
- k) Protocolo de Recebimento de Documentos do Processo de Chamamento para Contratos de Aluguel, fls. 24;
- l) Anexos do Edital de Chamamento n 13/2021: Minuta – Contrato de Locação de Imóvel, fls. 25 – 32; Minuta – Extrato do Contrato, fls. 33; Minuta – Termo de Ratificação, fls. 34; Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e Indicação dos Gestores do Contrato, fls. 35;
- a) Documentos do Imóvel: Documento Loteamentos do Engenho Timbi – Contrato de Compra e Venda, fls. 36 – 37; Comprovante de Residência - Ilegível, fls. 38; Documento de Identificação – Elivan Mariano da Silva, fls. 39; Certidão Positiva de Débitos com efeito de Negativa nº 61.675 de Imposto Predial e Territorial Urbano, vencida em 17/02/2022, fls. 40; Declaração que não utiliza os serviços da Compesa para abastecimento de água, tendo em vista a utilização de uso de poço, assinada por Eli-



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



- van Mariano da Silva, fls. 41; Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, posição em 23/02/2022, fls. 42; Ficha do Imóvel, fls. 43; Declaração de Quitação Anual de Débitos Neoenergia, referente a imóvel diverso e com ano-base 2020, fls. 44;
- b) Proposta de Locação, no valor de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais), assinada por Elivan Mariano da Silva, fls. 45;
 - c) CheckList – Contrato de Aluguel, fls. 46;
 - d) Declaração de Anuência, assinada por Elivan Mariano da Silva, fls. 47;
 - e) Memorando nº 091/2022/FMS à CPL – Solicitação de numeração processual, assinado por Antonio Fernando – Secretário de Saúde, fls. 48;
 - f) Memorando nº 172/2022 CPL à SESAU – Resposta ao Memorando nº 091/2022FMS, assinado por Pedro Emanuel Silva – Presidente da Comissão, fls. 49;
 - g) Memorando nº 090/2022 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, assinado por Antonio Amato – Secretário de Saúde;
 - h) Capa – Procedimento Licitatório nº 017/2022;

Insta salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe a esta procuradoria, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Analisando-se os autos, verifica-se que se trata de solicitação de Dispensa Licitatória nº 010/2022, oriundo do Processo Licitatório nº 017/2022, referente à 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 Saúde do Município de Camaragibe para uso e funcionamento da USB Viana.



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

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 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;

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.

Desta feita, é 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.

Pontua-se, ainda, 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 foi realizado através do Edital nº 013/2021, acostado aos autos e acompanhado pelo respectivo extrato de publicação, porém, em face deste não se apresentaram interessados.

Assim, a **Administração Municipal vem indicar o imóvel situado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana - CEP: 54765-250, de propriedade do Sr. Elivan Mariano da Silva como adequado ao**



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



atendimento das necessidades da Secretaria de saúde para instalação da UBS Viana, conforme exposto na Justificativa para locação de imóvel (fls. 02) que *diante da necessidade da instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde de Viana, e devido à ausência de interessados no chamamento* feito na solicitação anterior, localizamos o imóvel situado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana – CEP: 54765-250, de propriedade do Sr. Elivan Mariano da Silva, o qual atente às necessidades para funcionamento da UBS Viana.

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, quais sejam:

- a. *Declaração emitida pela Secretaria de Administração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante;*
- b. *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;*
- c. *Proposta do locador quanto ao valor da locação;*
- d. *Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;*
- e. *Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU, devidamente atualizada;*
- f. *Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato;*
- g. *Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;*
- h. *Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso;*
- i. *Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária: verificação da vantajosidade do preço final*



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

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. ____;

j. 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. ____;

k. DOCUMENTOS DO LOCADOR- Se locador pessoa física:

a) cópia da cédula de identidade () fls. ____;

b) cópia do CPF () fls. ____;

c) cópia do comprovante de residência () fls. ____;

Ocorre que a documentação acosta aos autos não atende integralmente à instrução acima descrita, de forma que precisam ser providenciadas:

1. A Justificativa para locação do imóvel para funcionamento da USB Viana, constante às fls. 02, não dispõe expressamente quanto à relevância dos fatores “instalação” e “localização” para a escolha do imóvel e que o imóvel eleito seria o único capaz de satisfazer o interesse público, além de expressamente consignar se o preço é compatível com os valores de mercado, com base prévia avaliação de mercado realizada nos autos. Desta forma, a justificativa para contratação deve demonstrar os quatro pontos essenciais à legitimidade da contratação, devendo-se, pois, ser elaborada justificativa mais detalhada sobre o imóvel eleito, atendendo-se aos todos requisitos justificadores descritos (vide item *b* acima);
2. Anexação de Comprovante de Residência legível do proprietário do imóvel (Sr. Elivan Mariano da Silva);
3. Juntada de Certidão Positiva de Débitos com efeito de Negativa de Imposto Predial e Territorial Urbano atualizada, visto que colacionada às fls 40 encontra-se vencida em 17/02/2022;
4. Juntada de Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI (visto que consta pendência do exercício 2022);



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



5. Apesar de constar dos autos, às fls. 41, Declaração que o imóvel não utiliza os serviços da Compesa para abastecimento de água, tendo em vista a utilização de uso de poço, tal fato não exclui o serviço de esgoto prestado pela referida empresa concessionária, devendo-se, pois, ser anexada a Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;
6. Apresentação e juntada de Declaração de Quitação Anual de Débitos Neoenergia em face do imóvel a ser locado (localizado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana - CEP: 54765-250), atualizada, visto que a declaração constante às fls. 44 se refere a imóvel diverso e ao ano-base 2020;
7. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato;
8. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;
9. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso; e
10. Juntada Nota de empenho prévia no valor integral da contratação 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.

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.

3. CONCLUSÃO:

Pelo exposto, considerando-se que se trata de apreciação e prévia, **conclui-se PELA APROVAÇÃO CONDICIONADA** da locação de imóvel situado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana - CEP: 54765-250, de propriedade do Sr. Elivan Mariano da Silva, para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Viana, do Município de Camaragibe - PE, nos autos da **Dispensa de Licitação nº**



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

10/2022, Processo Licitatório 17/2022, desde que realizada as seguintes retificações anteriormente a contratação, elencadas a seguir:

1. A Justificativa para locação do imóvel para funcionamento da USB Viana, constante às fls. 02, não dispõe expressamente quanto à relevância dos fatores “instalação” e “localização” para a escolha do imóvel e que o imóvel eleito seria o único capaz de satisfazer o interesse público, além de expressamente consignar se o preço é compatível com os valores de mercado, com base prévia avaliação de mercado realizada nos autos. Desta forma, a justificativa para contratação deve demonstrar os quatro pontos essenciais à legitimidade da contratação, devendo-se, pois, ser elaborada justificativa mais detalhada sobre o imóvel eleito, atendendo-se aos todos requisitos justificadores descritos (vide item *b* acima);
2. Anexação de Comprovante de Residência legível do proprietário do imóvel (Sr. Elivan Mariano da Silva);
3. Juntada de Certidão Positiva de Débitos com efeito de Negativa de Imposto Predial e Territorial Urbano atualizada, visto que colacionada às fls 40 encontra-se vencida em 17/02/2022;
4. Juntada de Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI (visto que consta pendência do exercício 2022);
5. Apesar de constar dos autos, às fls. 41, Declaração que o imóvel não utiliza os serviços da Compesa para abastecimento de água, tendo em vista a utilização de uso de poço, tal fato não exclui o serviço de esgoto prestado pela referida empresa concessionária, devendo-se, pois, ser anexada a Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;
6. Apresentação e juntada de Declaração de Quitação Anual de Débitos Neoenergia em face do imóvel a ser locado (localizado à Rua Marcos Parente, 23 - Viana - CEP: 54765-250), atualizada, visto que a declaração constante às fls. 44 se refere a imóvel diverso e ao ano-base 2020;
7. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato;



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



8. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto;
9. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso; e
10. Juntada Nota de empenho prévia no valor integral da contratação 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.

Posteriormente, deve ser o processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações).

Este parecer possui 06 (seis) laudas que seguem assinadas pela signatária.

Camaragibe, 08 de março de 2022.



Elisa Albuquerque Maranhão Rego
Procuradora do Município | Mat. 005945