



SESAU Nº 261  
RECEBIDO EM: 10/02/22  
AS: \_\_\_\_\_  
RUBRICA: Haristela



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**PARECER LICITATÓRIO Nº032 /2022/PROGEM**

**Da:** Procuradoria-Geral do Município

**Para:** Secretaria de Saúde - SESAU

**Assunto:** Chamamento Público - Dispensa Licitatória – Locação de Imóvel destinado à instalação da Unidade Básica de Saúde – UBS Parque São Francisco I - Memorando nº 043-2022/SESAU.

**Objeto:** Processo Licitatório nº 006/2022, Processo Administrativo nº 007/2022, Dispensa de Licitação nº 004/2022.

**1. RELATÓRIO**

Trata-se de análise jurídica de Edital de Chamamento Público nº 003/2022 e Minuta de Contrato com fulcro em dispensa licitatória, quanto à possibilidade de locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Unidade Básica de Saúde – UBS Parque São Francisco, Camaragibe-PE, instrumentalizado através do Processo Licitatório nº 006/2022 e Processo de Dispensa nº 004/2022.

Constam dos autos:

- a. Capa do Procedimento Licitatório nº 006/2021;
- b. Memorando nº 043/2022 SESAU à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, subscrito por Antonio Amato – Secretária de Saúde;
- c. Autorização para chamamento público e celebração de contrato de dispensa, subscrito por Antonio Amato – Secretário de Saúde;
- d. Memorando nº 055/2022 CPL à SESAU – Reposta ao Memorando nº 029/2022 FMS – Solicitação de numeração processual;
- e. Minuta – Portaria de Designação de Fiscal Administrativo e Indicação dos Gestores do Contrato;
- f. Minuta – Extrato do Contrato;
- g. Minuta – Contrato de Locação do Imóvel;
- h. Minuta - Termo de Ratificação – Processo Administrativo nº 007/2022;
- i. Protocolo de Recebimento de Documentos do Processo de Chamamento para Contratos de Aluguel;
- j. Minuta – Extrato do Edital nº 003/2022;



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

- k. Edital nº 003/2022 – Chamamento Público;
- l. Certidão Positiva com efeitos de Negativa – Elisabeth Barbosa Rodrigues, válida até 17/02/2022;
- m. Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, posição em 18/01/2022;
- n. Memorando nº 029/2022 FMS à CPL – Solicitação de numeração processual;
- o. Memorando nº 024/2022 DGAT à SESAU – Resposta ao Memorando 026/2022 SESAU – Declaração de Inexistência de Imóvel Próprio, subscrito por Paloma Cordeiro – Diretoria Geral de Administração Tributária;
- p. Memorando nº 026/2022 SESAU à DGAT – Solicitação de declaração de existência ou inexistência de imóvel próprio – UBS Parque São Francisco, subscrito por Antonio Amato – Secretária de Saúde;
- q. Memorando nº 070/2022 Diretoria de Atenção Primária à SESAU – Solicitação de locação de imóvel para o funcionamento da UBS Parque São Francisco I, subscrito por Ana Perez Pimenta – Diretora de Atenção Primária;
- r. Justificativa para locação de imóvel para o funcionamento da UBS Parque São Francisco I, subscrito por Ana Perez Pimenta – Diretora de Atenção Primária;
- s. Cobertura da estratégia de Saúde da Família UBS Parque São Francisco II.

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 004/2022, oriundo do Processo Licitatório nº 006/2022, 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 sede da Unidade Básica de Saúde – UBS Parque São Francisco, Camaragibe-PE.



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

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.

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 003/2022 se apresenta como idôneo e eficaz instrumento de gestão, tendente a dar maior publicidade e transparência**



4

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**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 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.

**Registre-se, porém, a necessidade de que seja realizada a identificação do responsável pela fixação dos critérios mínimos ao atendimento da necessidade da Administração, ou seja, o responsável técnico pela definição do objeto do chamamento, no caso, imóvel para instalação da USB Parque São Francisco I, além de realizar a numeração dos autos.**

Outrossim, o mapa anexo aos autos refere-se a cobertura da estratégia de Saúde da Família UBS Parque São Francisco II, enquanto o objeto desta dispensa é a UBS Parque São Francisco I, **certifique-se a administração de ser colecionado ao processo o devido mapa de cobertura.**

Frisa-se ainda que foi juntado aos autos Certidão Positiva com efeitos de Negativa – Elisabeth Barbosa Rodrigues e Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios, os quais não serão objetos de análise, **uma vez que a presente licitação encontra-se em fase de Chamamento Público para as futuras propostas.**

Ademais, o Termo de Referência é o documento adequado para identificar o imóvel a ser locado, com suas especificações mínimas, objetivamente dispostas, com a indicação de seu responsável técnico.



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

**Assim, orienta-se que a Secretaria de Saúde produza o Termo de Referência com a descrição do objeto, o qual subsidiará o edital de chamamento público, sob a responsabilidade de servidor identificado (com nome, matrícula e assinatura), deve indicar, de forma clara, concisa e objetiva:**

- a) a necessidade do órgão e a especificação do objeto a ser contratado, com a definição das características básicas de cada produto (tamanho, cor, capacidade, modelo etc.) ou do serviço;
- b) os critérios de aceitação do objeto;
- c) a estratégia de suprimento ou metodologia;
- d) o cronograma físico-financeiro (se for o caso);
- e) os prazos de execução e de recebimento provisório e definitivo;
- f) os prazos e forma de pagamento;
- g) os deveres das partes;
- h) os procedimentos de fiscalização e de gerenciamento do contrato;
- i) os requisitos de qualificação exigidos da futura contratada;
- j) a garantia (se for o caso);
- k) as sanções aplicáveis e todas as demais condições.

**Por fim, 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, observados os pontos a serem retificados, conforme acima disposto, 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.**

**Tal instrução processual a ser adotada essencialmente antes de se celebrar eventual contrato de locação de imóvel por dispensa de licitação. Veja-se, as medidas abaixo elencadas enquanto CheckList obrigatório às contratações pautadas no 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. \_\_\_;



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

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. \_\_\_;

### **3. CONCLUSÃO**

Pelo exposto, restrito aos aspectos jurídico-formais, **opina-se pela REGULARIDADE da Minuta de Edital de Chamamento Público nº 003/2022 e sua respectiva Minuta de Contrato, apresentados nos autos do Processo Licitatório nº 006/2022, Dispensa Licitatória nº 004/2022 para a futura contratação de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública para instalação da sede da Unidade Básica de Saúde – UBS Parque São Francisco I, Camaragibe-PE, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a sua escolha, para atender a Secretaria de Administração do Município de Camaragibe, CONDICIONADO ao atendimento das retificações abaixo pontuadas, além de serem observados os critérios da Orientação Técnica nº 001/2019 da Controladoria Municipal**



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

de Camaragibe e do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

- a) Realizar a numeração dos autos.
- b) Seja realizada a identificação do responsável pela fixação dos critérios mínimos ao atendimento da necessidade da Administração, ou seja, o responsável técnico pela definição do objeto do chamamento, no caso, imóvel para instalação da USB Parque São Francisco I;
- c) Certifique-se a administração que o mapa de cobertura juntado aos autos é referente a UBS Parque São Francisco I;
- d) Produção de Termo de Referência com a descrição do objeto, o qual subsidiará o edital de chamamento público, sob a responsabilidade de servidor identificado (com nome, matrícula e assinatura), deve indicando, de forma clara, concisa e objetiva o seu objeto, qual seja, imóvel para instalação da UBS Parque São Francisco I, conforme critérios básicos elencados na fundamentação deste Parecer.

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

Restituam-se os autos ao órgão consulente.

Camaragibe, 10 de fevereiro de 2022.

*Juliana Xavier*

Juliana Rafaela Xavier Pereira  
Procuradora Municipal

*Natalia F de Menezes Maciel*

Natalia Ferraz de Menezes Maciel  
Procuradora Municipal