



Parecer AJU/SMFA Nº. 280/2024

Processo: 31.00643974/2024-95

Assunto: Análise de minuta de contrato de locação de imóvel

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde

Data: 12/09/2024

EMENTA:

**DIREITO ADMINISTRATIVO – CONTRATAÇÃO DIRETA –
LOCAÇÃO – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – LEI
FEDERAL N. 14.133/2021 – DECRETO N. 18.632/2024 –
ANÁLISE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO E DA MINUTA DO
CONTRATO – APROVAÇÃO COM RESSALVAS.**

I - RELATÓRIO

A Gerência de Formalização e Acompanhamento de Contratos solicita a esta Assessoria Jurídica análise e parecer quanto ao procedimento que visa a locação de imóvel, nos termos do inciso V do art. 74, da Lei Federal nº 14.133/21, da Lei nº. 8.245/91, bem como do Decreto Municipal nº 18.613/24, a ser celebrado entre o Município de Belo Horizonte e a empresa IMG Imóveis LTDA.

Trata-se de locação do imóvel situado na Rua Santa Cruz, número 137, Bairro Alto Barroca - 30431-045, Belo Horizonte/MG, com área total locada de 1400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados), composto por 3 andares, elevador, 45 salas, 6 copas, 1 cozinha e 27 banheiros no total, Lote vago para estacionamento e recepção, ao lado do prédio comercial descrito acima, com aproximadamente 300 m² (trezentos metros quadrados), cujos índices cadastrais são 1501 45A 008 001 9 e 1501 45A 006 001 0 para funcionamento da Unidade de Pronto Atendimento Oeste - UPA-O, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

Vale destacar que a relação de documentos juntados ao processo não possuem numeração de folhas, em virtude de novo procedimento que instituiu o processo eletrônico, nos termos do Decreto n. 17.711/21 que dispõe sobre a utilização do meio eletrônico para prática de atos e tramitação de documentos e processos administrativos pelos órgãos e entidades do Poder Executivo e nos termos do Decreto n. 18.727/24 que dispõe sobre o Governo Digital no âmbito do Poder Executivo.

A autoridade técnica competente justifica a necessidade da locação pela singularidade do imóvel e pela conformidade do bem com a destinação pretendida, bem como pela vantajosidade econômica, conforme justificativa juntada aos autos.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- PEDIDO DE COMPRA N. 00202886/2024;



- Autorização de contratação nos termos da Lei n. 14.133/21;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Termo de referência;
- Pesquisa de mercado;
- Proposta do Locador;
- Autorização de crédito - CCG;
- Declaração de compatibilidade orçamentária nos termos da lei n. 101/00;
- Declaração da Sualog de que não existe imóvel público municipal vago e disponível que atenda ao objeto;
- Laudo de vistoria;
- Laudo do Corpo de Bombeiro não consta;
- Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação, registro do imóvel e documentação do locador;
- Matrícula de comprovação de propriedade;
- Documentação da Locadora e de seus representantes;
- Contrato de prestação de serviços celebrado entre a Locadora e seu representante;
- Regularidade fiscal e trabalhista;
- Justificativa/autorização de dispensa de licitação da Subsecretaria de Administração e Logística para a contratação;
- Check-list;
- A via do contrato.

Constam nos autos as delegações de competências pelo Secretário Municipal de Fazenda ao Secretário Municipal Adjunto de Fazenda e Subsecretários para executar, dentre outras, as atribuições previstas no artigo 32 do Decreto Municipal nº. 10.710/01, representada pela Portaria da SMFA de nº. 24/2022.

Desse modo, resta demonstrado que o processo encontra-se devidamente instruído.

Em síntese, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no



controle prévio de legalidade, conforme estabelece o inciso III do art. 72, da Lei Federal nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

2.2 AVALIAÇÃO DE CONFORMIDADE LEGAL

No presente caso, os autos foram instruídos com o checklist, documento que segue o



modelo elaborado pela Procuradoria Geral do Município.

2.3 PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A Constituição da República de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece o princípio da obrigatoriedade de licitação para a Administração Pública.

As obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública são contratadas mediante processo de licitação, conforme determina o inciso XXI, do art. 37, da Constituição da República de 1988.

Todavia, a legislação admite que em algumas hipóteses a licitação não seja realizada. Isso ocorre diante de determinadas situações que flagrantemente impossibilitam a competição (inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, da Lei 14.133/21) ou, por outro lado, ainda que a mesma possa ocorrer, naquelas em que legislador tenha resolvido não torná-la obrigatória (dispensa de licitação, prevista no art. 75, da Lei 14.133/21).

São casos em que a Administração celebra contratos diretos, isto é, contratos não precedidos de licitação. Tais casos se apresentam como exceção à obrigatoriedade geral de realizar licitação.

No caso em questão, pretende a Administração a locação de imóvel não residencial pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de sua assinatura, para funcionamento da Unidade de Unidade de Pronto Atendimento Oeste - UPA-O, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde

É possível a contratação pretendida, através de inexigibilidade de licitação, conforme dispõe os artigos 51 e 74, inciso V e § 5º, da Lei n. 14.133/21, *in verbis*:

Art. 51. *Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

Art. 74. *É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

(...)

V - *aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de*



localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º *Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Por sua vez, o Município editou o Decreto n. 18.613/24 que dispõe sobre a locação de imóveis:

Art. 1º – A locação de imóveis pela administração direta, autárquica e fundacional, quando realizada na hipótese de inexigibilidade prevista no inciso V do caput do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observará o disposto neste decreto.

A Lei Federal n. 14.133, de 2021 e o Decreto n. 18.613, de 2024, estabelecem que o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, em especial a locação, deverá ser instruído com diversos documentos, do qual analisaremos alguns elementos:

2.3.1 ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O Estudo Técnico Preliminar – ETP da contratação deve conter, de forma fundamentada, a descrição da necessidade da contratação, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido. Também é preciso que sejam abordadas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

No presente caso, os servidores da área técnica e requisitante elaboraram o estudo técnico preliminar. Apesar de se tratar de documento extremamente técnico, cuja avaliação cabe, em última instância, ao próprio órgão assistido, ele aparentemente contém as previsões necessárias, relacionadas no art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, bem como no art. 4º, inciso I do Decreto Municipal nº n. 18.613, de 2024.



2.3.2. ANÁLISE DE RISCOS

O art. 18, inciso X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, estabelece que o planejamento da contratação deverá contemplar a análise dos riscos.

A Administração deve se atentar para a possibilidade de inserir no contrato tópico destinado à Matriz de Riscos (art. 6º, inciso XXVII) e Matriz de Alocação de Riscos (art. 103), o que deve ser feito com base em avaliação concreta, com apresentação de justificativa, haja vista a possibilidade de elevação dos custos da contratação.

No caso concreto, a Administração não elaborou a análise de riscos, conforme a seguinte justificativa:

A matriz de riscos para a Administração Direta, autarquias e fundações foi dispensada por ser dispensável nos termos do inciso I do art. 72 c/c o art. 92, IX, 22, §3º e 6º, XXII todos da Lei n. 14.133/21:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

Art. 22. O edital poderá contemplar matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado, hipótese em que o cálculo do valor estimado da contratação poderá considerar taxa de risco compatível com o objeto da licitação e com os riscos atribuídos ao contratado, de acordo com metodologia predefinida pelo ente federativo.

§ 3º Quando a contratação se referir a obras e serviços de grande vulto ou forem adotados os regimes de contratação integrada e semi-integrada, o edital obrigatoriamente contemplará matriz de alocação de riscos entre o contratante e o contratado.

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor



estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

2.3.3. ORÇAMENTO ESTIMADO E PESQUISA DE PREÇOS

No presente caso foi realizada a estimativa do valor da contratação, com a observância do(s) parâmetro(s) previsto no inciso IV, do §1º, do art. 23 c/c o inciso II do art. 72 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, materializada em documento juntado aos autos que busca observar as exigências do Decreto Municipal nº 17.813, de 21 de dezembro de 2021, inclusive no que tange aos parâmetros acima. Além disso, de se destacar o registro quanto à análise crítica dos valores coletados, conforme orienta o §3º art. 7º do dispositivo legal retromencionado.

2.3.4. TERMO DE REFERÊNCIA

O termo de referência foi juntado aos autos e reúne cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie, contendo a descrição do objeto a ser licitado, a justificativa para a realização do certame em análise, inclusive com a indicação das dotações orçamentárias e objeto do gasto.

Observa-se que o instrumento segue o modelo elaborado pela Procuradoria-Geral do Município.

2.3.4.1. UTILIZAÇÃO OU NÃO DE MINUTA PADRONIZADA DE TR

A padronização de modelos de documentos da fase interna da licitação constitui medida de eficiência e celeridade administrativa que encontra previsão no art. 19, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021:

Art. 19. Os órgãos da Administração com competências regulamentares relativas às atividades de administração de materiais, de obras e serviços e de licitações e contratos deverão:

[...]

IV - instituir, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos;

(grifou-se)

Para que os objetivos de celeridade, eficiência e segurança sejam alcançados, é preciso que



a Administração aponte claramente:

I) Se houve utilização de modelos padronizados;

II) Qual modelo foi adotado; e

III) Quais foram as modificações ou adaptações eventualmente efetuadas no modelo.

No caso, verifica-se que a Administração **utilizou** modelo padronizado de Termo de Referência **adaptado para locação de imóvel**.

2.3.4.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E PAGAMENTO, DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS E DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO

A Lei Federal nº 14.133, de 2021, exige que a fase de planejamento da contratação contemple as condições de execução e pagamento, das garantias exigidas e ofertadas e das condições de recebimento, sendo certo que sua definição envolve algum juízo de conveniência e oportunidade a ser realizado pelo administrador.

No caso concreto, o tema foi tratado de forma suficiente no TR, sendo conveniente destacar que as cláusulas sexta, sétima e oitava do contrato.

2.3.4.3. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Conforme se extrai do inciso IV do artigo 72 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, a fase preparatória da contratação deve compatibilizar-se também com as leis orçamentárias.

A existência de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal. Nesse ponto, convém citar o artigo 10, inciso IX, da Lei Federal 8.429, de 1992, e o art. 105, da Lei Federal nº 14.133, de 2021:

Lei Federal nº 8.429, de 1992

Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente:

(...)



IX - ordenar ou permitir a realização de despesas não autorizadas em lei ou regulamento;

(...)

Lei Federal nº 14.133, de 2021

*Art. 105. A duração dos contratos regidos por esta Lei será a prevista em edital, e deverão ser observadas, **no momento da contratação e a cada exercício financeiro**, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual, quando ultrapassar 1 (um) exercício financeiro.*

(grifou-se)

Cabe também alertar para que, caso se trate de criação ou expansão de ação governamental que acarrete aumento da despesa, seja anexada a estimativa do impacto orçamentário no exercício e nos dois subsequentes, bem como a declaração sobre a adequação orçamentária e financeira para fazer face às despesas, em conformidade com as normas constantes dos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

No caso concreto, a Administração **informou que** a despesa decorrente da contratação está devidamente prevista nas leis orçamentárias.

No mesmo sentido, não esclareceu tratar-se ou não se tratar de criação ou expansão de ação governamental que acarrete aumento da despesa, no entanto, informou que: "*Declaro para os fins do art. 16 da Lei Complementar 101/2000 que existem recursos orçamentários e financeiros para cobertura de despesas desta solicitação e que tal despesa tem adequação orçamentária com a LOA e compatibilidade com o PPAG e com a LDO.*"

Além disso, nos contratos que ultrapassem o exercício financeiro, é necessário observar a disponibilidade de caixa ao final do mesmo, para acobertar todas as despesas. Não obstante tal fato e aprovação dos recursos necessários pela CCG, compete ao ordenador de despesas a observância das determinações/restrições legais relativamente à matéria, especialmente no que concerne à Lei de Responsabilidade Fiscal.

2.3.5. CLÁUSULA COM ÍNDICE DE REAJUSTAMENTO DE PREÇOS, COM DATA-BASE VINCULADA À DATA DO ORÇAMENTO ESTIMADO

O art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, estabelece que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão no mesmo de índice de reajustamento



de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos.

No caso concreto, a minuta do edital e anexos revela que a Administração estabeleceu índice de reajustamento de preço conforme exigência legal, nos termos da cláusula quarta do contrato.

2.4. DA MINUTA DO CONTRATO

2.4.1. DA UTILIZAÇÃO OU NÃO DE MINUTA PADRONIZADA DE TERMO DE CONTRATO

No caso em tela, não haverá utilização de minuta de contrato por ainda não haver minuta padronizada disponível no sítio da PGM.

2.5. DESIGNAÇÃO DE AGENTES PÚBLICOS

Não consta nos autos a nomeação do fiscal do contrato, que deverá ser providenciada oportunamente.

2.6. PUBLICIDADE DO TERMO DO CONTRATO

Destacamos ainda que é obrigatória a divulgação e a manutenção do inteiro teor **do termo de contrato ou instrumento equivalente** no Portal Nacional de Contratações Públicas e a publicação de extrato do edital no Diário Oficial do Município, conforme determina o parágrafo único do art. 72 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

2.7. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM, DOS CUSTOS DE ADAPTAÇÕES, QUANDO IMPRESCINDÍVEIS ÀS NECESSIDADES DE UTILIZAÇÃO, E DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

A administração esclareceu que haverá custos com adaptação, no entanto não foram apresentados o que prevê os incisos IX (certidão municipal negativa) e XIV (AVCB ou CLCB), itens constantes no art. 4º do Decreto Municipal 18.613/24, ora dispensados, conforme se depreende da justificativa apresentada pelo gestor da contratação:

Informamos, ainda, que o presente processo administrativo de locação de imóvel não residencial não possui o que preveem os incisos IX (certidão municipal negativa) e XIV (AVCB ou CLCB), itens constantes no art. 4º do Decreto Municipal 18.613/24, considerando a urgência da ação para que o



imóvel seja imediatamente ocupado para ser utilizado como ponto estratégico de apoio. Documentos que serão juntados oportunamente.

Sendo assim, oportunamente, cabe à área técnica/fiscal do contrato providenciar a documentação acima exposta.

2.8. JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER LOCADO

A Diretoria de Logística da Secretaria Municipal de Saúde apresentou Estudo Técnico Preliminar com justificativa para realização da contratação por inexigibilidade de licitação, ressaltando que o imóvel situado na Rua Santa Cruz, número 137, Bairro Alto Barroca - 30431-045, Belo Horizonte/MG, com área total locada de 1400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados), composto por 3 andares, elevador, 45 salas, 6 copas, 1 cozinha e 27 banheiros no total, Lote vago para estacionamento e recepção, ao lado do prédio comercial descrito acima, com aproximadamente 300 m² (trezentos metros quadrados) é apto para atender os serviços do equipamento objeto do Termo de Referência SMSA nº 003/2024, no seguinte contexto:

No Termo de Referência SMFA nº 003/2024, conforme estabelece o Decreto Municipal nº 15.748/14, constam, entre outros, objeto, especificações, valores, dotações orçamentárias, obrigações e justificativas de necessidade da contratação.

A Diretoria de Logística da Secretaria Municipal de Saúde (DLOS-SA) justifica que a UPA Oeste está localizada na Avenida. Barão Homem de Melo, 1710 – Jardim América, sendo uma unidade habilitada pelo Ministério da Saúde, classificada como porte III. A partir de agosto/setembro 2024, está previsto o início da reforma da UPA Oeste, com previsão de conclusão em 18 meses. Apesar da reforma propiciar ampliação do espaço e proporcionar mais conforto para os usuários e profissionais, a obra ocorrerá em toda a unidade conforme apresentado em projeto, evidenciando a necessidade de um espaço temporário que garanta a oferta dos serviços que hoje são prestados pela UPA Oeste.

Considerando que a unidade realiza atendimento nas especialidades de Clínica Médica, Pediatria, Ortopedia e Cirurgia, com equipe médica e de enfermagem adequada ao serviço. Há também equipe multidisciplinar composta por serviço social, equipe multidisciplinar de atendimento domiciliar (EMAD), bioquímicos, farmacêutico, radiologia, higienização, portaria, e equipe administrativa. Quanto aos serviços de apoio diagnóstico,



estão disponíveis o laboratório de análises clínicas, serviço de radiologia e exame de eletrocardiograma.

Considerando que no ano de 2023, a unidade realizou cerca de 90.142 atendimentos, e em 2024, de janeiro a junho, já atendeu aproximadamente 54.168 usuários, evidencia-se a necessidade de manter uma estrutura temporária para comportar os espaços hoje disponíveis na unidade, com o objetivo de manter a qualidade assistencial e garantir acesso aos usuários.

Avaliando o cenário, e necessidade de transferência provisória da unidade, recomendamos a locação de um ambiente para esta transição momentânea. Sugerimos a avaliação do imóvel disponível na Rua Santa Cruz, 137 – Alto Barroca Belo Horizonte.

Tal imóvel possui espaço que comporta os ambientes atuais da UPA Oeste, mantendo assim a capacidade de atendimento, o número de leitos disponíveis, qualidade assistencial e conforto aos pacientes e servidores.

A Gerência de Contratação de Serviços e Engenharia Clínica da Secretaria Municipal de Saúde (GCOSE/SMSA) apresentou Estudo Técnico Preliminar com justificativa para realização da contratação por inexigibilidade de licitação ressaltando que o imóvel situado na Rua Santa Cruz, número 137 – Alto Barroca, com 1.700m² já se encontra adaptado e com estrutura pronta para os serviços do equipamento objeto do Termo de Referência SMFA nº 003/2024.

Ademais, o órgão complementa que diante da situação que a partir de agosto/setembro 2024, está previsto o início da reforma da UPA OESTE, com previsão de conclusão em 18 meses. Apesar da reforma propiciar ampliação do espaço e proporcionar mais conforto para os usuários e profissionais, a obra ocorrerá em toda a unidade conforme apresentado em projeto, evidenciando a necessidade de um espaço temporário que garanta a oferta dos serviços que hoje são prestados pela UPA OESTE.

Em razão à necessidade do Município, o imóvel situado na Rua Santa Cruz, 137, Alto Barroca, se encontra adaptado para atender a necessidade de serviço, com estrutura para receber o equipamento da Secretaria Municipal de saúde e encontra-se em local de fácil acesso para a população que será atendida.

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a



satisfação do interesse público baseado na análise detalhada dos aspectos técnicos, financeiros, legais e de impacto, conclui-se que a implantação da UPA na Rua Santa Cruz, 137 - Alto Barroca é viável e altamente recomendável para atender às necessidades dos usuários aos serviços da saúde pública.

A vantajosidade dos preços fica demonstrada por meio do Comparativo dos Preços no qual se observa que o valor do imóvel de interesse é mais vantajoso financeiramente, visto que a média dos orçamentos apontou o valor do m² na Região de R\$ 35,16 m² e a proposta comercial para locação é de que o m² locado seja de R\$ 20,59.

Por fim, o Diretor Central de Patrimônio da Subsecretaria de Administração e Logística (DIRP-SUALOG) informa que não há imóvel público municipal vago e disponível que atenda ao objeto da presente contratação.

Desse modo, segundo a GCOSE-SA e a DLOS-SA, é inviável a competição, nesta contratação, porque o imóvel situado na Rua Santa Cruz, número 137 - Alto Barroca, é o único imóvel que atende de forma integral aos requisitos para operacionalização do equipamento.

O presente contrato terá o valor de R\$ 20,59 (vinte reais e cinquenta e nove centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), o valor anual de R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil) e o valor para o período de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais) para 24 meses de locação.

O valor mensal do contrato corresponde à locação do imóvel mais a locação do Lote Vago para estacionamento e recepção, nos seguintes termos:

- a) R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), referentes à locação do edifício com 1.400 m², que correspondem ao valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por m² e;*
- b) R\$ 7.000,00 (sete mil reais), referentes à locação do Lote Vago para estacionamento e recepção de 300m² que correspondem ao valor de R\$ 23,33 (vinte e três reais e trinta e três centavos) por m².*

Conforme Termo de Referência, e terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, com início a partir da data de sua assinatura.

Informamos, ainda, que na pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos - DIRC, para os mesmos tipos de imóveis que estão sendo locados, ou seja, Andar corrido/Prédio e Lote Vago ficou constatado, que o valor médio do aluguel cobrado por metro quadrado, na Regional Oeste,



àquela data, era de R\$ 31,77 (trinta e um reais e setenta e sete centavos) para Andar corrido/Prédio e de R\$ 24,06 (vinte e quatro reais e seis centavos) para Lote Vago, abaixo dos valores a serem contratados de R\$ 20,00 (vinte reais) e R\$ 23,33 (vinte e três reais e três centavos) por m², respectivamente.

2.8. DOS DEMAIS REQUISITOS

Verifica-se que o Locador encontra-se com as situações fiscais e trabalhista regulares, à exceção da certidão junto ao Município, cujo documento foi dispensado, conforme justificativa juntada aos autos, nos termos do subitem 2.7.

O Diretor Central de Patrimônio da Subsecretaria de Administração e Logística (DIRP-SUALOG) informa que não há imóvel público municipal vago e disponível que atenda ao objeto da presente contratação.

A despesa está devidamente autorizada pela CCG e com a indicação de dotação orçamentária para custear a despesa.

3. CONCLUSÃO

Em face do exposto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, opina-se pela possibilidade jurídica do prosseguimento do presente processo, **desde que cumpridos os pontos resumidamente elencados a seguir em momento oportuno após a assinatura do contrato, sem a necessidade de retorno para nova manifestação desta unidade jurídica:**

- I) nomeação do fiscal do contrato, conforme subitem 2.5 deste parecer;
- II) inclusão da cnd municipal e AVCB ou CLCB, conforme subitem 2.7 deste parecer.

Belo Horizonte, 12 de setembro de 2024.


Petronio Luiz de Almeida
BM 34017-4 OAB/MG 133736

Aprovo o parecer: