



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ANÁLISE TÉCNICA – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: MEM/008595/2025

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde – SMS

ASSUNTO: Análise de contrato de locação.

OBJETO: Contratação direta. Inexigibilidade de licitação. Locação de imóvel para instalação de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

ANÁLISE

I. RELATÓRIO

1. Retornam os presentes autos a esta Procuradoria-Geral do Município de Pelotas para nova manifestação jurídica acerca da locação de imóvel localizado na Rua Gonçalves Chaves nº3.410, destinado à instalação de um Centro de Atenção Psicossocial (CAPS), pela Secretaria Municipal de Saúde, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
2. Na análise anterior, foram apontadas diligências necessárias à adequada instrução do processo, notadamente quanto à formalização dos atos preparatórios, comprovação de buscas de mercado, avaliação de custos de adaptação, adequação das cláusulas contratuais e regularidade fiscal do locador.
3. No retorno, a SMS juntou os seguintes documentos:
 - a. Documento de formalização de demanda (DFD) (fls. 139-141);
 - b. Estudo técnico preliminar (ETP) (fls. 143-148);
 - c. Termo de referência (TR) (fls. 149-153);
 - d. Portaria de agente preparatório (fl. 142);
 - e. Relatório de pesquisa de imóveis na região, indicando ter sido encontrado apenas o imóvel objeto da contratação como apto a atender às exigências mínimas do TR (fls. 154-155);
 - f. Relatório de estimativa de preços elaborado por engenheira responsável, que também exercerá a fiscalização contratual, discriminando os reparos a cargo da SMS com valores baseados na tabela SINAPE (fl. 156);
 - g. Manifestação da Secretária quanto à urgência da ocupação e à viabilidade de instalação do CAPS antes da conclusão das adaptações (fls. 157-158);
 - h. Laudo de avaliação da CABI (fls. 159-160);
 - i. Documentos relativos à cômputo do proponente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

4. É o relatório.

II. ANÁLISE

5. Da apreciação dos autos se verifica que foram atendidas as recomendações desta PGM quanto à juntada da portaria de designação do agente responsável pela instrução, laudo de avaliação da CABI, comprovação de busca de outros imóveis, levantamento de custos e juntada de documento da sra. Yayoi Matsumara de Araújo autorizando que no contrato administrativo a ser firmado conste apenas o nome de seu cônjuge, sr. Eduardo Cordeiro de Araújo.

6. Acerca do relatório de estimativa de preços apresentado pela fiscal do contrato (fl. 156), este atende as recomendações quanto à previsibilidade e o custo dos reparos a serem realizados, declarando viável o prosseguimento da locação.

7. Quanto às adaptações específicas para funcionamento do CAPS (adequações sanitárias, rampas de acessibilidade, etc.), a Secretária Municipal informa que as intervenções indicadas no laudo ficarão a cargo da SMS e que serão realizados de modo escalonado, não comprometendo a segurança ou funcionalidade do imóvel para a ocupação imediata.

8. Permanece pendente a apresentação dos documentos de habilitação dos locadores, conforme requerido no parágrafo 23 de exame prévio.

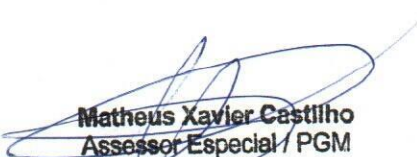
9. Por fim, registre-se que todas as páginas do DFD, ETP e TR devem ser firmadas/rubricadas pelo(s) responsável(is) por sua elaboração. Além disso, estes documentos não contam com a assinatura da Gestora da Pasta, apenas o seu carimbo.

III. CONCLUSÃO

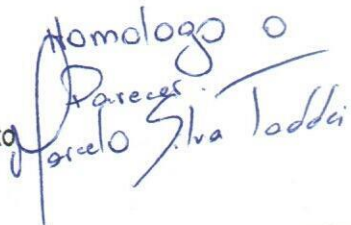
10. Ante o exposto, opina-se pela restituição dos autos à origem para ciência e providência indicada nos parágrafos 8º e 9º. **Cumpridas as referidas diligências, o Contrato Administrativo nº 070/2025 estará apto a ser firmado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal,** sem a necessidade de retorno dos autos a esta Procuradoria para nova manifestação jurídica.

11. É a análise que submeto à consideração superior.

Pelotas, 29 de agosto de 2025.


Matheus Xavier Castilho
Assessor Especial / PGM
Mat. 44993


Eduardo Araujo de Castro Neves
PGM


Marcelo Silva Taddei
Procurador-Geral Adjunto
OAB/RS 86628



Homologação presente
Contrato administrativo
e Ratifico o parecer do PGM

Fernando Marroni
Prefeito de Pelotas