



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MARABÁ – CONGEM

PROCESSO Nº 145/2015 - FMS/PMM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO 01/2015 – FMS/PMM

REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE MARABÁ

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL

PARECER Nº 587/2015 – CONGEM

1. RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca da locação de imóvel pertencente ao **Sr. HIRAN BICHARA GANTUS** destinado ao funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, no período de 03/07/2015 a 03/07/2016 através de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com base no art. 24, X, c/c art. 26, parágrafo único, I.

O processo em epígrafe encontra-se autuado, protocolado e numerado até a página 31, em 01 (um) volume, o qual foi instruído com a seguinte documentação:

- Autorização de Dispensa de Licitação assinada pelo Secretário Municipal de Saúde (fl.01);
- Justificativa para a contratação (fl. 02);
- Declaração subscrita pela Diretora do Departamento de Média e Alta Complexidade e Pela Coordenadora Municipal de Saúde Mental (fl. 03);
- Termo de Compromisso e Responsabilidade devidamente assinado pelos servidores designados (fl.04);
- Minuta do Contrato de Locação de Imóvel (fls.05/06);
- Extrato de Especificação da Dotação Orçamentária 2014 para realização da despesa (fl.07/09);
- Registro do imóvel (fl. 10);
- Escritura Pública de Compra e Venda em Domínio Útil do Terreno Urbano (fl.11);
- Cópia da planta do imóvel (fl.12);
- Cópia CPF (fl.13);
- Cópia Cédula de identidade (fl.14);
- Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (fl. 15);
- Certidão Negativa de Natureza Não Tributária (16);
- Certidão Negativa de Natureza Tributária (17);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fl.18);
- Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais (fl. 19);
- 02 orçamentos realizados por imobiliária referente ao imóvel pretendido (fls. 20/21);
- Fotos do imóvel (fls.22/24);
- Extrato de especificação da dotação orçamentária de 2015 (fl. 25/27);
- MEMORANDO Nº 3101/2015 – Contratos e Convênios SMS para a PROGEM solicitando parecer quanto à regularidade da dispensa de licitação nº 01/2015 (fl. 28).
- PARECER PROGEM nº 690/2015 opinando favorável ao feito desde que cumpridas as recomendações (fls.29/30);
- MEMORANDO nº 3106/2015 - Contratos e Convênios SMS para a PROGEM solicitando parecer quanto a regularidade para realização da dispensa (fl. 31).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MARABÁ – CONGEM

2. DA FUNDAMENTAÇÃO PARA DISPENSA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Acerca da matéria, a Lei nº 8.666/93 assim determina em seu art. 24, X:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - 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;

Assim, o dispositivo acima transcrito relaciona como hipótese de dispensa de licitação a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos, a saber: a) *necessidades de instalação e localização*; b) *preço compatível com o valor de mercado*.

Neste caso, é necessária a contratação dos serviços de locação de imóvel para continuidade do atendimento a demanda da comunidade.

Conforme se evidencia no caso em análise, restou devidamente justificada a necessidade de renovação do contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento ao CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL, situado na Rua Rio Vermelho nº 360, Novo Horizonte, na Zona Urbana do Município de Marabá, para manutenção das atividades do referido centro.

As contratações públicas, que sejam decorrentes de procedimento licitatório ou de **contratação direta**, devem ser precedidas de pesquisa de preços. Tanto a Lei nº 8.666/93 (art. 7º, § 2º, inc. II e 40, § 2º, inc. II) quanto a Lei nº 10.520/02 (art. 3º, inc. III) exigem a elaboração do orçamento estimado para a identificação precisa dos valores praticados no mercado para objeto similar ao pretendido pela Administração.

O TCU defende a pesquisa de preço com base em no mínimo 03 (três) orçamentos, conforme se denota do Acórdão nº 3.026/2010 – Plenário, cujo Voto consignou que “a *jurisprudência do TCU é no sentido de que antes da fase externa da licitação há que se fazer pesquisa de preço para que se obtenha, **no mínimo, três orçamentos de fornecedores distintos** (Acórdão nº 4.013/2008-TCU-Plenário, Acórdão nº 1.547/2007-TCU-Plenário)*”.

Restou comprovada parcialmente a compatibilidade do valor de locação com o valor de mercado, é necessário a avaliação prévia de no mínimo 03 (três) avaliadoras, constam nos autos 02 (duas) avaliações (fls.20/21). Destas duas, apenas uma poderá ser usada como prova de aferição do valor de mercado. Visto que o segundo orçamento foi realizado no ano de 2011, o mesmo encontra-se desatualizado.

3. DO PREÇO E PRAZO CONTRATUAL

Da análise dos autos, constatamos que o **contrato incidirá no valor total de R\$: 62.400,00 (Sessenta e dois mil e quatrocentos reais)** e vigência de 12 (doze) meses, com início em 03/07/2015 e término estabelecido para o dia 03/07/2016.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MARABÁ – CONGEM

A Procuradoria Municipal de Marabá, através do Parecer nº 690/2015 - PROGEM posicionou-se favorável ao prosseguimento do feito.

4. DA REGULARIDADE FISCAL, TRABALHISTA E JURÍDICA

Ficou comprovada nos autos a regularidade fiscal e trabalhista do locador, no entanto, **não restou comprovada habilitação jurídica, estando ausentes: comprovante de conta corrente bancária para depósito mensal referente ao aluguel e comprovante de endereço do proprietário do imóvel.**

5. CONCLUSÃO

Da análise dos autos, restou evidenciado o atendimento parcial dos requisitos estabelecidos no art. 24, X da Lei de Licitações, à vista dos apontamentos acima, recomendamos:

- a) Apensar aos autos no mínimo 2 (duas) avaliações atualizadas de valor para locação do imóvel;
- b) Comprovante da conta corrente do titular do imóvel;
- c) Comprovante de endereço do titular do imóvel;

Desta feita, desde que cumpridas às recomendações, poderá prosseguir a DISPENSA DE LICITAÇÃO nº 01/2015-FMS/PMM, para fins de assinatura de contrato, ratificação da autoridade superior e publicação dos referidos atos na imprensa oficial, observando-se, para tanto, os prazos e disposições legais atinentes à matéria.

À apreciação e aprovação pela Controladora Geral do Município em Exercício
Marabá/PA, 15 de julho de 2015.

Liana Marques Coelho
Analista de Controle Interno
Matricula nº 42.535

Luciane de Novaes Freitas Leal
Diretora de Análise Processual
Portaria 6045/2014 - GP

De acordo.

À SMS/PMM, para conhecimento e adoção das providências subsequentes.

JULIANA DE ANDRADE LIMA
Controladora Geral do Município em Exercício
Portaria nº 3260/2015-GP