



PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2022-002 SEMED

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação de imóvel na Avenida Nicodemos, nº 1378, Bairro Betânia, para funcionamento da E.M.E.I Leide Maria Torres- ANEXO, no Município de Parauapebas, Estado do Para.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Educação-SEMED (Memo nº 27/2022) o procedimento fora instruído e encaminhado pela Central de Licitações e Contratos (CLC) para a devida análise junto ao Controle Interno no tocante ao valor, prazo, indicação orçamentária e regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel.

Em tempo, cabe mencionar quanto a sua legalidade, pertinência e ditames legais, serão analisados pela Procuradoria Geral no Parecer Jurídico.

2. CONTROLE INTERNO

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 74, estabelece as finalidades do Sistema de Controle Interno - CI, ao tempo em que a Lei nº 4.293/2005, dispõe acerca da sua instituição, nessa Prefeitura Municipal, atribuindo ao Controle Interno exercer as atividades de fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública municipal e a verificação e avaliação dos resultados obtidos pelos administradores em geral.

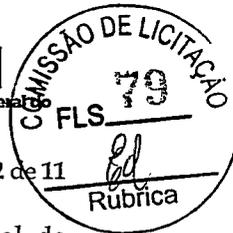
Ainda em preliminar, torna-se necessário referirmos que este Controle Interno está se manifestando no sentido de analisar as circunstâncias próprias de cada processo e na avaliação prévia da formalização do procedimento a que está submetida esta Controladoria a título de orientação e assessoramento, ressaltando-se que, no caso de haver irregularidades, as mesmas serão apontadas em Auditoria Própria.

Neste sentido cabe a ressalva quando a responsabilização solidária do responsável pelo Controle Interno. Tal responsabilidade só ocorrerá em casos de conhecimento da ilegalidade ou irregularidade e dela não informar tais atos ao Tribunal de Contas no qual é vinculado, ferindo assim sua atribuição de apoiar o Controle Externo. Importante também destacar que o Controlador Interno não é o ordenador de despesas e que tal atribuição se restringe ao gestor.

Assim, tendo em vista que o Procedimento Administrativo, ora em análise, implica em realização de despesa, segue manifestação do Controle Interno.

3. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo foi iniciado com a abertura de processo administrativo devidamente autuado, protocolado e numerado, conforme art. 38, caput, Lei 8666/93, em volume único, com 77 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:



1) Memorando nº. 27/2022- SEMED, emitido em 18/01/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 01/03:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- ⇒ **Proprietário:** Lourivaldo dos Santos Gomes

- ⇒ **Descrição do imóvel:**
 - Área do terreno: 750 m²
 - Área construída: 797m², constituído pelo térreo de 490m² e 1º pavimento de 307m²

- ⇒ **Características do imóvel:**
 - Edificação contendo:
 - 11 salas de aula;
 - 03 salas administrativas;
 - 01 cozinha;
 - 02 banheiros coletivos;
 - 02 banheiros adaptados;
 - 01 DML;
 - 01 área de serviço;
 - 01 despensa para armazenamento de alimentos,
 - 01 área de circulação de 85,32m²;
 - 01 pátio coberto com 150,54m²;

Justificativa: "(...) O imóvel supracitado dispõe de condições estruturais favoráveis, contendo onze salas de aula, salas administrativas, cozinha, banheiros comuns e adaptados e uma ampla área de circulação. Conta com um amplo pátio coberto para circulação e atividades recreativas. Está localizado em região de fácil acesso, com ruas pavimentadas e linhas regulares de transporte coletivo e sem nenhum concorrente, pois é o único com perfil escolar na área de necessidade. A sua utilização se faz necessária, a considerar-se os protocolos de biossegurança, e de segurança em si, para qual o espaço físico adequado para retorno das aulas presenciais é imprescindível, para atender a demanda da região.

(...) frisamos também, que o bairro Betânia, por ser bem populoso, detém uma grande demanda estudantil, principalmente na faixa etária do ensino infantil. As escolas sediadas próximas ao bairro, não comportam todas as matrículas, necessitando assim de mais espaço. Diante do exposto, para que os alunos não sejam prejudicados e seja evitado maiores transtornos com a comunidade, e com o objetivo de evitar que a administração pública preste contas à comunidade devido à falta de um serviço tão essencial como a educação, há a necessidade de locação desse espaço.

Desta forma, levando em conta o quantitativo de alunos que serão assistidos, estrutura adequada para atendimento desses, boa localização, preço compatível ao mercado imobiliário local e acessibilidade, tornam vantajoso para o município. Além do mais, estes requisitos são indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o Art. 53, V da Lei 8.069/90: Art. 53. A criança e o adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho, assegurando-se lhes: (...), V - acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência.

Ressaltamos que somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, não havendo outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao



perfeito atendimento do interesse público, tornando-se a contratação vantajosa e viável e que se cumpra o acesso à escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimentos licitatórios para a devida contratação. "

- 2) Memorando nº. 365/2021- SEMED, emitido em 13/12/2021 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) requerendo laudo de vistoria do imóvel junto ao Departamento de Serviços Gerais e ainda pela Coordenadoria de Treinamentos e Recursos Humanos - CTRH e Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional - DESSO, para realização de vistoria técnica do imóvel, avaliação da estrutura física e condições de uso, bem como no que compete ao combate a incêndio; (fl. 04)
- 3) Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 006/2021, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do Trabalho (CREA 1512140775/PA), referente à visita realizada ao imóvel no dia 10/01/2022, contendo introdução e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às recomendações da legislação vigente no que se refere à sinalização de segurança e combate à incêndio e pânico; (fl. 05)
- 4) Laudo de vistoria- subscrito pelo Sr. Ulque S. Batista dos Reis, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CT 57297 e RNP 1518788610) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), contendo relatório fotográfico, sendo a visita realizada em 15/12/2021 informando que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação; (fls. 06/07)
- 5) Avaliações mercadológicas solicitadas através dos ofícios (nº 09; 10; 11), junto aos corretores de imóveis conforme abaixo:
 - ⇒ LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE- CRECI- 8431, que apresentou Avaliação emitida dia 11/01/2022 com vigência de 90 dias, concluindo que "Com base no método comparativo dados de mercado, chega-se à conclusão que, para a locação do imóvel, o valor mensal é de R\$ R\$ 27.200,00 mensal; (fls. 09/14)
 - ⇒ IRES B. CORDEIRO, CORRETOS DE IMOVEIS- CRECI- 5574, que apresentou Avaliação emitida dia 11/01/2022, concluindo que " as tendências do mercado imobiliário da região de Parauapebas e minha experiência profissional, conclui-se que o valor locativo é de R\$ 30.000,00"; (fls. 16/19)
 - ⇒ VITERBO FERREIRA DOS REIS- CRECI- 5640, que apresentou Avaliação emitida dia 11/01/2022 com vigência de 90 dias, concluindo que "'(...)' para determinação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, e considerando as tendências do mercado imobiliário de Parauapebas/PA, concluo que o valor mensal para aluguel do imóvel é de R\$ 28.000,00; (fls. 21/24)
- 6) Ofício nº. 20/2022- SEMED, emitido em 12/01/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado ao proprietário do imóvel em questão, LOURIVALDO DOS SANTOS GOMES, CPF nº 294.171.552-53, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel em questão; (fl. 25)
- 7) Proposta de Locação, emitida em 12/01/2022 pelo proprietário do imóvel LOURIVALDO DOS SANTOS GOMES, CPF nº 294.171.552-53, contendo proposta de locação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais; (fl. 26)



- 8) Ofício nº. 21/2022- SEMED, emitido em 12/01/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado ao proprietário do imóvel em questão, LOURIVALDO DOS SANTOS GOMES, CPF nº 294.171.552-53, solicitando negociação com redução do valor preferido para locação do bem; (fl. 27)
- 9) **Contra Proposta de Locação emitida** pelo proprietário do imóvel, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo sua proposta; (fl. 28)
- 10) Ofício nº. 22/2022-SEMED, emitido em 12/01/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado ao proprietário do imóvel em questão, contendo de acordo para a locação e solicitando a documentação pertinente para a formalização da contratação; (fl. 29)
- 11) Foram anexados os seguintes documentos do Locatário e do imóvel objeto desta dispensa de licitação, fls. 30/63:
- ⇒ Declaração de Compra e Venda entre as partes Edvan Nogueira Lima Ferreira (vendedor), e José Vieira de Souza (comprador);
 - ⇒ Contrato de Compra e Venda entre as partes José Vieira de Souza (vendedor), e Lourivaldo dos Santos Gomes (comprador);
 - ⇒ Planta Baixa do Imóvel;
 - ⇒ Demonstrativo de Débito e Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Imobiliária nº 0000110/2022 e inscrição nº 01.03.282.190.001;
 - ⇒ Demonstrativo de Débito e Certidão Negativa de Débitos Imobiliária nº 0014849/2021 e inscrição nº 01.03.282.0180.001;
 - ⇒ Demonstrativo de Débito e Certidão Positiva com efeito de Negativa Imobiliária nº 0000111/2022 e inscrição nº 01.03.282.0170.001;
 - ⇒ Certidão Positiva com efeito de Negativa de Água e esgoto- SAAEP;
 - ⇒ Termo de Declaração de conta contrato de energia elétrica;
 - ⇒ Documento pessoal do proprietário do imóvel Sr. Lourivaldo dos Santos Gomes (CNH), RG: 1684924 SSP/PA e CPF: 294.171.552-53;
 - ⇒ Comprovante dos dados bancários;
 - ⇒ Certidão Negativa Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Positiva com efeito de Negativa; Certidão Negativa Trabalhista; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão de Antecedentes Criminais;
 - ⇒ Declaração que não utiliza trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) anos e nem de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesesseis) anos de idade, salvo na condição de aprendiz, em observância ao art. 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal, combinado com o art. 27 da lei federal nº 8.666/93 e suas alterações;
 - ⇒ Declarando não possuir vínculo empregatício e nem Cadastro Específico do INSS-CEI, dessa forma fica desobrigada a emitir a Certidão de FGTS exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA;



- 12) Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 13/01/2022 e assinada pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) e pela Assessora do Departamento de Contabilidade da SEMED, Sra. Franciele Silva Ribeiro (Decreto nº. 686/2018), sendo, fl. 64:
- ⇒ Classificação Institucional: 1601 – Fundo Municipal de Educação – FME;
 - ⇒ Atividade Econômica: 12.365.3020.2.147– Manutenção das Atividades do Ensino Infantil/Pré-Escola/Creche-ADM;
 - ⇒ Elemento Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
 - ⇒ Sub-elemento: 3.3.90.39.15 – Locação de Imóveis;
 - ⇒ Valor Mensal: R\$ 25.000,00;
 - ⇒ Valor Previsto: R\$ 300.000,00;
 - ⇒ Saldo Disponível: R\$ 900.000,00;
- 13) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira emitida em 13/01/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), em conformidade com o que dispõe o Art. 167, inciso II da Constituição Federal de 1988, informando que o valor desta contratação possui adequação orçamentária e financeira de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO); (fls. 65/66)
- 14) Autorização emitida em 27/01/2022 pela autoridade competente Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021, permitindo o início do processo de dispensa; (fl. 67)
- 15) Foi formalizada a designação da Comissão Permanente de Licitação, através do Decreto nº 1839 de 29 de dezembro de 2021, fl. 68, sendo eles:
- I- Presidente: Fabiana de Souza Nascimento;
 - II- Suplente da Presidente:
 - a) Midiane Alves Rufino Lima;
 - b) Jocylene Lemos Gomes;
 - III- Membros:
 - a. Alexandra Vicente e Silva;
 - b. Débora de Assis Maciel;
 - IV – Suplentes dos Membros:
 - a. Clebson Pontes de Souza;
 - b. Thaís Nascimento Lopes;
 - c. Angelica Cristina Rosa Garcia;
 - d. Midiane Alves Rufino Lima;
 - e. Jocylene Lemos Gomes;
- 16) Termo de Autuação do processo licitatório pelos membros da Comissão de Licitação; (fl.69);
- 17) Processo Administrativo de Dispensa, emitido pela equipe de Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, em 28/01/2021, sendo favorável a contratação preterida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos



mil reais), levando-se em consideração a proposta ofertada, por ser o único imóvel que satisfaça o interesse público; (fls. 70/71)

- 18) Minuta do Contrato contendo as a identificação das partes, o procedimento de locação, o objeto e sua finalidade, duração, prazo de vigência, alteração contratual, o valor, destinação e utilização do imóvel, as obrigações do locatário e do locador, condições de entrega, as penalidades, regime jurídico contratual, débitos para com a fazenda pública, do executor do contrato, da publicação e do registro, do foro, entre outros; (fls. 72/76)
- 19) Despacho da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 01/02/2022 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2022-002 SEMED, fl. 77;

É o Relatório.

4. ANÁLISE

O processo em tela é previsto, no artigo 24, da Lei das Licitações, caso de dispensa de licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - A 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;

Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União *que proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações e localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 transcritos acima, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).*

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Sobre os aspectos jurídicos dessa contratação, este Controle Interno esboçou apenas breves comentários sobre o tema, cabendo a Procuradoria Geral do Município realizar a análise e manifestação quanto os elementos legais da presente dispensa de licitação, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização.

Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.



Vê-se objetivamente que existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto, sendo eles:

a) **necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas:** Para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado conforme disposto no inciso X, do Artigo 24 da Lei 8.666/93, no tocante a demonstração de cumprimento das finalidades precípua da administração consta nos autos informação assinada pela Secretaria Municipal de Educação de que não existe outro imóvel na localidade com características mínimas e adequadas ao imóvel a ser locado estando adequado ao funcionamento E.M.E.I Leide Maria Torres- ANEXO, conforme mencionado na fl. 03 onde a autoridade competente ratifica que *“somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, não havendo outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público, tornando-se a contratação vantajosa e viável e que se cumpra o acesso à escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimentos licitatórios para a devida contratação”*.

Contundo, é oportuno registrar que não é objeto desta análise o conteúdo das motivações e justificativas apresentadas, no prisma da conveniência, oportunidade, vinculação ou discricionariedade, pois esta análise e decisão competem ao Gestor da pasta e ordenador da despesa, não cabendo a esta Controladoria prescrever como deverá a Administração proceder na necessidade momentânea com relação à suas Contratações, pois tal decisão encontra-se na esfera discricionária do Gestor, devendo ser avaliada caso a caso, de forma que está fora do alcance deste órgão.

Ressaltamos que cabe a Administração escolher e decidir sempre os melhores meios para satisfazer o interesse público, devendo escolher a melhor maneira para a prática de seus atos, dentro dos limites permitidos em Lei.

b) **adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades:** As locações de imóvel realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que Administração, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos e selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas. No tocante ao requisito, verificamos que ficou registrado pelo ordenador de despesas da SEMED no Memo nº 27/2022 que *“Ressaltamos que somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, não havendo outro espaço com as características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público, tornando-se a contratação vantajosa e viável e para que se cumpra o acesso à escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento licitatório para a devida contratação.”*



Em relação ao Relatório de Vistoria para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado, a pedido da própria Secretaria Municipal de Educação junto ao Departamento de Serviços Gerais da SEMED que elaborou o Laudo de Vistoria - Aluguel, onde a equipe técnica competente por verificar as condições físicas de conservação do imóvel formada pelos: Sr. Uilque S. Batista dos Reis, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CT 57297 e RNP 1518788610) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), atestaram que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação, que foi aceito pelo proprietário do imóvel, fls. 06/07.

Cumpra registrar também a apresentação do Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 006/2021, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do Trabalho (CREA 1512140775/PA), referente à visita realizada ao imóvel no dia 10/01/2022, contendo introdução e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às recomendações da legislação vigente no que se refere à sinalização de segurança e combate à incêndio e pânico, fl. 05.

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado: Os processos administrativos de locação de imóvel deverão ser precedidos de AVALIAÇÃO PRÉVIA, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Quanto ao valor proposto pela proprietária do imóvel (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado) para locação com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal, a Secretaria anexou avaliações prévias por meio dos Laudos de Avaliação e Preço de Mercado apresentados por corretores.

Em consulta a Certidão de Regularidade dos corretores de imóveis pelo site <<http://www.creci-pa.gov.br>>, observa-se que os avaliadores em questão se encontram ativos e devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 12ª REGIÃO/PA-AP, estando, portanto aptos ao exercício de suas atividades profissionais na jurisdição do Pará/Amapá conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Foram apurados os valores para locação mensal de R\$ 27.200,00; R\$ 30.000,00 e R\$ 28.000,00 com intuito de comprovar que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

É imperioso ressaltar que é de inteira responsabilidade das emissoras das avaliações imobiliárias os valores consignados a título de preço estimado de aluguel, tendo em vista que esta Controladoria não possui competência para averiguar se tais valores são ou não compatíveis com o mercado. Por tal motivo, é solicitada análise de preços por corretores de imóveis, por terem esses conhecimentos técnicos para tanto, como forma de verificar a compatibilidade dos valores ofertados e o praticado no mercado.

Assim, a princípio, o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei, para tanto.

Portanto, ficou consignado no presente processo que a Administração, adotou as medidas cabíveis no que tange a avaliação prévia, a fim de aferir a sua compatibilidade com o mercado.



4.1 - Regularidade Fiscal e Trabalhista da Locadora

Como se sabe, os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exigem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993, e deve ser observada não só quando da celebração contratual originária, mas em todo e qualquer aditivo contratual que importe em renovação de vigência.

Quanto à comprovação da Regularidade Fiscal e Trabalhista da proprietária do imóvel, compulsando os autos verificamos a juntada a juntada das Certidões de Regularidade com a União, Estado e Município e a Certidão Negativa Trabalhista, ademais registra-se que consta também documento pessoal do Locador (CNH), bem como declaração do proprietário do imóvel atestando que não possui nenhum vínculo empregatício e nem cadastro específico do INSS-CEI, que comprovaram a conformidade do mesmo em realizar contrato com a Administração Pública, bem como, declaração de que não possui em seu quadro menor de dezoito anos, nos termos do Inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal - Lei nº. 9.854/1999.

Certidões essas que são exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA. Comprovando a conformidade da pretensa contratada para realizar contratos com a Administração Pública.

No que concerne ao bem foram apresentados o Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel, bem como Instrumento Particular de Compra e Venda no valor de R\$ 120.000,00 datado de 18/12/2020, reconhecida firma em cartório em 08/12/2021, bem como documentos comprobatórios apurando a existência de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A para a unidade consumidora que atende o imóvel, Certidão Positiva com efeito de Negativa de Água e Esgoto junto a SAAEP - Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas, Certidões de Débitos Imobiliária que engloba quaisquer dívidas do imóvel relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Fazenda, bem como demonstrativo de débitos demonstrando que há valores em aberto com exigibilidade suspensa.

Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade da Locadora, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.

4.2 - Previsão de Disponibilidade Orçamentária

Além dos requisitos elencados na legislação, há ainda o requisito de disponibilidade orçamentária para que seja legal a concretização da contratação. A declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal (artigo 10, IX, da Lei 8.429, de 2 de junho de 1992, e artigo 38 e 55 da Lei 8.666/1993).

Em cumprimento a tal disposição, foi colacionado ao processo a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 13/01/2022 e assinada pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) e pela Assessora do Departamento de Contabilidade da SEMED, Sra. Franciele Silva Ribeiro (Decreto nº. 686/2018) informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado, fl. 64.



Impende destacar que a autoridade competente Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) se manifestou com a **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 13/01/2022 em conformidade com o que dispõe o Art. 167, inciso II da Constituição Federal de 1988, informando que o valor desta contratação possui adequação orçamentária e financeira de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), fl. 65.

4.3 - Objeto de Análise

Cumprido elucidar que a análise neste parecer se restringiu a verificação dos requisitos formais para deflagração do processo administrativo, bem como da apreciação do Valor, Prazo Contratual, Regularidade Fiscal e Trabalhista do proprietário do imóvel, Dotação Orçamentária disponível com a indicação da fonte de custeio para arcar com o dispêndio e a declaração com as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal, adequação da despesa com a Lei Orçamentária Anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual. Destaca-se que a análise foi restrita aos pontos informados, estando excluídos quaisquer aspectos jurídicos, técnicos e/ou discricionários.

Desta forma, esta Controladoria não se pronunciará sobre os aspectos da contratação por tratar-se de matéria fora de sua competência. Partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a adequação do objeto da contratação às necessidades da Administração, assim como aos requisitos legalmente impostos.

Diante do exposto ressaltamos a necessidade de se ater as seguintes recomendações:

- a) Que seja anexada nova Certidão de Débito Imobiliária (vencidas desde de 05/02/2022) referente as inscrições nº 01.03.282.0190.001 e nº 01.03.282.0170.001, bem como sejam confirmadas as autenticidades suas autenticidades;
- b) Ressaltamos há necessidade que a Secretaria de Educação diligencie junto a concessionária de energia a fim de verificar a existência de débitos na conta contrato informada pelo proprietário;
- c) Após a assinatura do contrato, seja designado Fiscal, do qual caberá supervisionar, fiscalizar e acompanhar a sua execução, bem como a sua exequibilidade, garantindo o seu fiel cumprimento e a qualidade no serviço estabelecido no contrato;
- d) Que os autos sejam encaminhados para a Procuradoria Geral do Município para manifestação quanto aos cumprimentos dos elementos legais, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, em atendimento ao artigo 38, da Lei nº 8.666/93, bem como manifestação no tocante ao Instrumento Particular de Compra e Venda do imóvel, utilizado para comprovar a propriedade do imóvel pelo locador;

5. CONCLUSÃO

Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 11 de 11

pode, de forma justificada adotar posicionamento contr rio ou diverso daquele emanado por esta Controladoria, sem a necessidade de retorno do feito.

Enfim   imperioso ressaltar que as informa es acostadas aos autos e o acompanhamento/fiscaliza o da execu o do contrato, assim como as raz es apresentadas para a realiza o da contrata o, s o de inteira responsabilidade e veracidade da Secretaria Municipal de Educa o - **SEMED**, que tem compet ncia t cnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei Municipal n  4.293/2005 tem a fun o da fiscaliza o cont bil, financeira, or ament ria, operacional e patrimonial da administra o p blica Municipal.

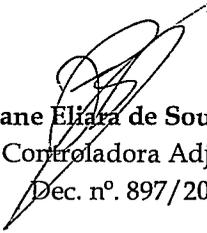
No mais, entendemos que n o havendo  bice legal quanto   contrata o, recomendamos que seja dada continuidade ao procedimento.

Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revis es adequadas ao processo, visando evitar eventuais equ vocos.

  o parecer.

Encaminhem-se os autos a Central de Licita es e Contratos (CLC).

Parauapebas/PA, 07 de fevereiro de 2022.


Rayane Eliara de Souza Alves
Controladora Adjunta
Dec. n  897/2018