

PARECER CONTROLE INTERNO
PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2021-003 SEDEN
MODALIDADE: Dispensa de Licitação
OBJETO: Locação de imóvel situado na Avenida Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Parque dos Carajás, destinado ao funcionamento do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas - CDP, que comportará a Coordenação do Distrito Industrial, Coordenação do Polo Moveleiro, Coordenação do Polo Serralheiro, Coordenação do Centro Tecnológico de Gemas e Joias, Coordenação do Projeto Porto Seco, Sala do Minerador e a Sala de Desenvolvimento Econômico Sustentável, pertencentes à Secretaria Municipal de Desenvolvimento, neste Município, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento-SEDEN (MEMO Nº 347/2021) 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** da proprietária e 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 102 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:

- 1) **Memorando nº. 347/2021-SEDEN**, emitido em 22/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 01/04:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais);
- ⇒ **Valor anual:** R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais);
- ⇒ **Proprietária:** E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06;
- ⇒ **Especificação do imóvel:**
 - 01 - área de 696,00M², quitada;
 - 01 - Salão de 180m² (cento e oitenta metros quadrados);
 - 01 - Cozinha;
 - 01 - Banheiro Masculino e Banheiro Feminino (Com Acessibilidade);
 - 03 - Salas de Escritório;
 - 01 - Uma Recepção;
 - 02 - Banheiros;
 - Área total: 696,00m² (seiscentos e noventa e seis metros quadrados);
 - Área Construída: 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados).

⇒ **Justificativa:**

"A locação desse imóvel tem finalidade de apoiar as atividades da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO e a implantação do CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DE PARAUAPEBAS – CDP, para abrigar: COORDENAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL, COORDENAÇÃO DO POLO MOVELEIRO, COORDENAÇÃO DO POLO SERRALHEIRO, COORDENAÇÃO DO POLO TECNOLÓGICO DE GEMAS E JOIAS, COORDENAÇÃO DO PROJETO PORTO SECO, SALA DO MINERADOR, SALA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.

-(...) corroborando com todas as justificativas apresentadas, o valor mensal de R\$ 23.000,00 para locação do espaço está de acordo com mercado local. Levando em conta a relevância do projeto abordado, estamos favoráveis a locação do imóvel, espaço é único na cidade, e se adequa perfeitamente aos projetos da SEDEN, está em boa localização, e acessível à população, propício para desenvolver ambiente com foco na desburocratização dos processos e das atividades da Secretaria de Desenvolvimento.

Após ampla pesquisa de mercado, o imóvel localizado na Av. Tupinambá Qd. 49 Lt. 02D – Parque dos Carajás, é o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração, pois dispõe de amplo espaço interno, com salas que suprem a necessidade da SEDEN e possui localização favorável por se tratar de um bairro com rotas de veículos bem definidos, no centro comercial de Parauapebas,

o que facilita o atendimento à comunidade e proporciona mais conforto para os usuários do serviço público, bem como do grupo empresarial da cidade.

Os extintores de combate a incêndio já estão devidamente instalados conforme as recomendações exigidas e com base na legislação vigente. Todo o atendimento de acessibilidade já foi realizado conforme as normas de segurança.

Toda essa estrutura física, o torna ideal para o serviço desejado, levando em consideração que foram feitas várias visitas em prédios da cidade e o prédio em questão, é o que melhor atende aos requisitos pré-estabelecidos para o atendimento na estrutura para as necessidades da SEDEN. Portanto, o imóvel é o único que atende o interesse desejado."

- 2) **Memorando n.º. 083/2021–SEDEN**, emitido em 06/05/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. n.º. 1033/2021), encaminhado à SEMOB requerendo laudo de vistoria do imóvel a ser locado para o funcionamento do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas - CDP, fl. 05;
- 3) **Laudo de vistoria – aluguel**, contendo relatório fotográfico, fls. 06/19, visita realizada em 24/05/2021 pela Secretaria Municipal de Obras – SEMOB informando que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação e está APTO a locação, recomendando que a avaliação no que compete ao combate a incêndio deverá ser solicitada ao Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional – DESSO. Relatório emitido com anuência da Sra. Illa de Lima Rocha, Eng. Civil – CREA PA 916696; Sra. Etienne Martins Santos, Eng. Eletricista – CREA 29.478 D PA e Sra. Hirla Santos Bento da Silva, Arquiteta e Urbanista – CAU A156871-0, todas servidoras da SEMOB, bem como, pela Sra. Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio (CPF 808.488.502-20), procuradora legal da empresa proprietária do imóvel;
- 4) **Memorando n.º. 112/2021–SEDEN**, emitido em 26/05/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. n.º. 1033/2021) provocando a Coordenadoria de Treinamentos e Recursos Humanos – CTRH e Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional – DESSO, para realização de vistoria técnica do imóvel, para avaliação da estrutura física no que compete ao combate a incêndio, fl. 20;
- 5) **Relatório de Inspeção Técnica – RIT n.º. 015/2021**, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do Trabalho (matrícula n.º. 7017), referente à visita realizada ao imóvel no dia 01/06/2021, contendo introdução, recomendações atendidas e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às recomendações exaradas pelo Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional (DESSO) no que se refere à sinalização de segurança e combate à incêndio e pânico, fl. 21;
- 6) **Ofício n.º. 004/2021-SEDEN contendo solicitação de avaliação imobiliária**, emitido em 01/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. n.º. 1033/2021) direcionado para Lindaray Costa dos Santos da Silva, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 22/24:
 - o **Laudo de avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 05/06/2021 pela avaliadora Sra. Lindaray Costa dos Santos da Silva, inscrita no CRECI 12ª sob o n.º. 06284 e CPF 462.535.642-34, contendo: descrição e endereço do imóvel, dados da avaliadora, finalidade do imóvel, validade por 90 dias à contar da emissão da avaliação,

metodologia utilizada, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$23.000,00.

- 7) **Ofício nº. 005/2021-SEDEN contendo solicitação de avaliação imobiliária**, emitido em 01/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) direcionado para Aryelt Alencar Chaves Ribeiro, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondida nos seguintes termos, fl. 25/27:
 - o **Laudo de avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 02/06/2021 pelo avaliador Sr. Aryelty Alencar Chaves, inscrito no CRECI 12ª sob nº. 10258 e CPF 974.842.441-72, contendo: dados do avaliador, descrição e endereço do imóvel, finalidade, resultado, diagnóstico de mercado, metodologia utilizada, validade por 90 dias à contar da emissão da avaliação, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$23.300,00 (vinte e três mil e trezentos reais);
- 8) **Ofício nº. 006/2021-SEDEN contendo solicitação de avaliação imobiliária**, emitido em 01/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) direcionado para Divino Carlos Rosa, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 28/30:
 - o **Laudo de avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 04/06/2021 pelo avaliador Sr. Divino Carlos Rosa, inscrito no CRECI 12ª sob nº. 6852, contendo: identificação do proprietário, descrição e endereço do imóvel, finalidade, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$ 23.400,00;
- 9) **Ofício nº. 007/2021-SEDEN**, emitido em 08/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel em questão, fl. 31;
- 10) **Ofício nº. 002/2021**, emitido em 11/06/2021 pela Sra. Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio (CPF 808.488.502-20), procuradora legal da empresa proprietária do imóvel E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, contendo **proposta de locação** no valor de R\$ 23.000,00 mensal, fl. 32;
- 11) **Ofício nº. 011/2021-SEDEN**, emitido em 14/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, solicitando negociação com redução do valor preterido para locação do bem, fl. 33;
- 12) **Ofício nº. 003/2021**, emitido em 16/06/2021 pela Sra. Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio (CPF 808.488.502-20), procuradora legal da empresa proprietária do imóvel E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo sua proposta, fl. 34;

- 13) **Ofício nº. 012/2021-SEDEN**, emitido em 16/06/2021 pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, contendo de acordo para a locação e solicitando a documentação pertinente para a formalização da contratação, fl. 35;
- 14) **Ofício nº. 004/2021**, emitido em 21/06/2021 pela Sra. Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio (CPF 808.488.502-20), procuradora legal da empresa proprietária do imóvel E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, apresentando a documentação pertinente, bem como justificando a ausência da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais e à Dívida Ativa do Município (Castanhal/PA), devido à suspensão dos serviços da Prefeitura, fls. 36/86;

➤ **Em relação ao imóvel, fora juntado aos autos:**

- Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel no valor de R\$26.000,00 lavrado e averbado em cartório em 10/02/2021 através do Registro de Matrícula nº 48.203, sendo:
 - Vendedores: Jorge Sampaio de Farias (CPF 687.098.462-04 e RG 4165160-PC/PA) e Ana Gabriela Sampaio Martins Sampaio (CPF 808.488.502-20 e RG 4397604-PC/PA);
 - Compradora: E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06 (Rep. Legal: Manoel Benedito de Farias - CPF 033.490.802-78 e RG 3565984 e Cristiane de Farias Barros - CPF 586.023.212-87 e RG 3025417);
 - Rerratificação de Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, fazendo constar que a reavaliação total do imóvel foi de R\$160.000,00, sendo lavrada no Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Parauapebas em 16/06/2021;
 - Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel;
 - Declaração da procuradora emitida em 19/06/2021 informando que diligenciou a apuração de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A e que constatou que não possui faturas em aberto, conforme documentos comprobatórios em anexo;
 - Certidão Negativa de Débitos Imobiliária inscrição nº. 01.03.836.0295.001;
 - BCI- Boletim de Cadastro Imobiliário, emitido em 19/06/2021;
 - Declaração de que possui poço artesiano, emitida em 17/06/2021 pela procuradora Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio;
- **Para comprovação da Regularidade Fiscal e Trabalhista da proprietária do imóvel E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES**

LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06, na forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, e art. 31, inciso II, observa-se a juntada dos seguintes documentos:

- **Habilitação Jurídica:** Documento de identidade dos representantes legais da empresa: Manoel Benedito de Farias - CPF 033.490.802-78 e RG 3565984 e Cristiane de Farias Barros - CPF 586.023.212-87 e RG 3025417; Documento pessoal da Sra. Ana Gabriela Sampaio Matni Sampaio (CPF 808.488.502-20), bastante procuradora legal da empresa proprietária do imóvel, bem como CERTIDÃO DE PROCURAÇÃO com eficácia legal desde 16/01/2019; Alteração Contratual da Sociedade devidamente consolidada e registrada na Junta Comercial do Estado do Pará, sob nº. de arquivamento 20000578082, protocolo nº. 186422407 de 16/08/2018; Alteração Contratual de Dados registrada na Junta Comercial do Estado do Pará, sob nº. de arquivamento 20000602130, protocolo nº. 195738020 de 26/03/2019;
 - **Regularidade Fiscal e Trabalhista:** Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral Ativa para o CNPJ nº. 12.565.798/0001-06; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Natureza Tributária Estadual; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária Estadual; Certificado de Regularidade do FGTS – CRF; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - **Qualificação Econômica-Financeira:** Certidão Judicial Cível Negativa para ações de falência e recuperação judicial no Tribunal de Justiça do Estado do Pará;
 - **Qualificação Técnica-Operacional:** Declaração de que não possui em seu quadro de pessoal empregado(s) com menos de 18 (dezoito) anos, referente ao cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- 15) **Memorando nº. 738/2021-CLC**, emitido em 25/06/2021 direcionado à Sra. Maria Mendes da Silva, Secretária Municipal de Fazenda, solicitando a verificação de disponibilidade orçamentária e financeira para o atendimento do presente pleito, bem como as rubricas por onde ocorrerão as despesas e seu respectivo saldo, fl. 87;
- 16) **Memorando nº. 916/2021-SEFAZ**, emitido em 25/06/2021, direcionado à CLC, fl. 88;
- 17) Para comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a **Indicação de Dotação Orçamentária**, emitida em 25/06/2021 devidamente assinada pelas autoridades competentes (Secretária Municipal de Fazenda Sra. Maria Mendes da Silva – Decreto nº. 006/2021 e Responsável pela Contabilidade) informando que a despesa a ser realizada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO) e que obedecerá à dotação orçamentária conforme descrição abaixo, fl. 89:
- Classificação Institucional: 0601

- Classificação Funcional: 04 122 3000 2.063 – Manut. da Secretaria Municipal de Desenvolvimento-SEDEN
- Classificação Econômica: 3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica;
- Sub-elemento: 10 - Locações de Imóveis;
- Valor Previsto R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais);
- Saldo Orçamentário: R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais);

18) **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 25/06/2021 pelo ordenador de despesas Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021): *"Na qualidade de ordenador de despesas (...) declaro, para os efeitos do inciso II, do art. 16, da Lei Complementar nº 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO)."*, fl. 90;

19) **Autorização** da autoridade competente Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) permitindo o início do processo de dispensa: *"Estando devidamente cumpridas as formalidades previstas nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, e suas alterações posteriores, conforme se constata no despacho anexado, autorizo a abertura do procedimento administrativo de DISPENSA DE LICITAÇÃO, para Locação de imóvel situado na Avenida Tupinambá, Quadra 49, Lote 02D, Parque dos Carajás, destinado ao funcionamento do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas – CDP (...) pertencente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento, neste Município, Estado do Pará, com a utilização de recursos oriundos do orçamento vigente, dotação orçamentária 2021 (...) "*, fl. 91;

20) Foi formalizada a **designação da Comissão Permanente de Licitação**, através do Decreto nº 047 de 04 de janeiro de 2021, fl. 92, sendo eles:

I - Presidente: Fabiana de Souza Nascimento;

II - Suplente da Presidente: Midiane Alves Rufino Lima;

III - Membros:

a. Débora Cristina Ferreira Barbosa;

b. Jocylene Lemos Gomes;

IV - Suplentes dos Membros:

a. Clebson Pontes de Souza;

b. Thaís Nascimento Lopes;

c. Aderlani Silva de Oliveira Sousa;

d. Midiane Alves Rufino Lima;

21) Faz parte destes autos, a **autuação do processo** administrativo de licitação que ocorreu no dia 28/06/2021 pelas servidoras: Sra. Fabiana de Souza Nascimento – Presidente, Jocylene Lemos Gomes e Débora Cristina Ferreira Barbosa – Membros, fl.93;

22) **Parecer expedido pela Comissão Permanente de Licitação** em 28/06/2021, sendo favorável a contratação preterida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$

276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais), levando-se em consideração a proposta ofertada, por ser o único imóvel que satisfaça o interesse público, fls.94/95;

- 23) **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. 96/101.
- 24) **Despacho** da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 28/06/2021 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2021-003 SEDEN, fl. 102;

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 transcrito 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 administrava, 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: Vislumbramos no processo, justificativa da escolha do imóvel em questão, destinado ao funcionamento do Centro de Desenvolvimento de Parauapebas - CDP, anuído pelo ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, nos seguintes moldes:

"A locação desse imóvel tem finalidade de apoiar as atividades da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO e a implantação do CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DE PARAUAPEBAS – CDP, para abrigar: COORDENAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL, COORDENAÇÃO DO POLO MOVELEIRO, COORDENAÇÃO DO POLO SERRALHEIRO, COORDENAÇÃO DO POLO TECNOLÓGICO DE GEMAS E JOIAS, COORDENAÇÃO DO PROJETO PORTO SECO, SALA DO MINERADOR, SALA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL.

(...) corroborando com todas as justificativas apresentadas, o valor mensal de R\$ 23.000,00 para locação do espaço está de acordo com mercado local. Levando em conta a relevância do projeto abordado, estamos favoráveis a locação do imóvel, espaço é único na cidade, e se adequa perfeitamente aos projetos da SEDEN, está em boa localização, e acessível à população, propicio para desenvolver ambiente com foco na desburocratização dos processos e das atividades da Secretaria de Desenvolvimento.

Após ampla pesquisa de mercado, o imóvel localizado na Av. Tupinambá Qd. 49 Lt. 02D – Parque dos Carajás, é o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração, pois dispõe de amplo espaço interno, com salas que suprem a necessidade da SEDEN e possui localização favorável por se tratar de um bairro com rotas de veículos bem definidos, no centro comercial de Parauapebas, o que facilita o atendimento à comunidade e proporciona mais conforto para os usuários do serviço público, bem como do grupo empresarial da cidade.

Os extintores de combate a incêndio já estão devidamente instalados conforme as recomendações exigidas e com base na legislação vigente. Todo o atendimento de acessibilidade já foi realizado conforme as normas de segurança.

Toda essa estrutura física, o torna ideal para o serviço desejado, levando em consideração que foram feitas várias visitas em prédios da cidade e o prédio em questão, é o que melhor atende aos requisitos pré-estabelecidos para o atendimento na estrutura para as necessidades da SEDEN. Portanto, o imóvel é o único que atende o interesse desejado."

Pelo exposto acima, vislumbramos que a justificativa apresentada cumpre o disposto no inciso X, do Artigo 24 da Lei 8.666/93, no tocante a demonstração de cumprimento das finalidades precípua da administração.

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 nos autos, pelo ordenador de despesas que: *“Toda essa estrutura física, o torna ideal para o serviço desejado, levando em consideração que foram feitas várias visitas em prédios da cidade e o prédio em questão, é o que melhor atende aos requisitos pré-estabelecidos para o atendimento na estrutura para as necessidades da SEDEN. Portanto, o imóvel é o único que atende o interesse desejado.”*.

Em relação ao **Relatório de Vistoria** para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado a pedido da própria Secretaria Municipal de Desenvolvimento junto a Secretaria Municipal de Obras que elaborou o Laudo de Vistoria – Aluguel, onde equipe técnica competente por verificar as condições físicas de conservação do imóvel formada pelas: Sra. Illa de Lima Rocha, Eng. Civil – CREA PA 916696; Sra. Etiene Martins Santos, Eng. Eletricista – CREA 29.478 D PA e Sra. Hirla Santos Bento da Silva, Arquiteta e Urbanista – CAU A156871-0, atestaram a sanidade física do imóvel, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado quanto a sua estrutura, instalações elétricas, instalações hidros sanitárias, acabamentos e acessibilidade, classificando o imóvel como BOM e APTO a locação, que foi aceito pela representante da proprietária do imóvel, onde consta também informações adicionais, que destacamos: *“Ao término do contrato, o imóvel será devolvido, não cabendo a prefeitura a realização de qualquer reparo nas instalações hidro sanitárias, elétricas, de cabeamento estruturado ou qualquer outro reparo na estrutura em concreto armado ou metálica. Também não serão realizados trabalhos de reforma de pintura, piso, forros ou qualquer outro item relacionado a essa edificação, mesmo que não especificado nesse tópico.”*

Cumprir registrar também a apresentação do **Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 015/2021**, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do

Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 01/06/2021, contendo: introdução, recomendações atendidas e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às recomendações exaradas pelo Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional (DESSO) no que se refere à sinalização de segurança e combate à incêndio e pânico, fl. 21.

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do 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 cadastrados no CRECI, os respectivos valores para locação mensal de R\$23.000,00; R\$23.300,00 e R\$23.400,00 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.

A proprietária do imóvel aqui preterido, E. C. E. C. ENGENHARIA CONSTRUÇÕES E CONSERVAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.565.798/0001-06 encaminhou Proposta para Locação do Imóvel (fl. 32) no valor mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), ou seja, dentro do intervalo de confiança aferido por meio das Avaliações de Mercado juntadas aos autos.

Em cumprimento ao Memo Circular nº 04/2020 – CGM que dispõe acerca de pedido de negociação de redução de valor preterido para locação por parte da Administração, visando o melhor resultado para a satisfação do interesse público. Observa-se que houve tratativa de renegociação de valor proposto para locação do bem, através do Ofício nº 011/2021 SEDEN, do qual a Procuradora Sra. Ana Gabriela Matni Sampaio após apresentar suas alegações optou por manter a mesma proposta de locação já apresentada.

4.1 - Regularidade Fiscal e Trabalhista da Locadora

Como se sabe, os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem 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 do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral Ativa para o CNPJ nº. 12.565.798/0001-06, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária Estadual, Certificado de Regularidade do FGTS – CRF e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, 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. E ainda para comprovação da **Qualificação Econômica-Financeira** fora juntada a Certidão Judicial Cível Negativa para ações de falência e recuperação judicial no Tribunal de Justiça do Estado do Pará. 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 imóvel foram apresentados o Projeto Arquitetônico (planta baixa), bem como sua Escritura Pública de Compra e Venda no valor de R\$26.000,00 lavrado e averbado em cartório em 10/02/2021 através do Registro de Matrícula nº 48.203 e posteriormente, a sua rerratificação, fazendo constar que a reavaliação total do imóvel foi de R\$160.000,00, sendo lavrada no Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Parauapebas em 16/06/2021, bem como recolhida suas custas e ainda: declaração da proprietária informando que diligenciou a apuração de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A e que constatou que não possui faturas em aberto, Certidão Negativa de Débitos Imobiliária que engloba quaisquer dívidas do imóvel relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa do Município junto à Procuradoria Geral do Município, como por exemplo, a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e ainda, declaração de que possui poço artesiano.

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 e ainda, a juntada da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais e à Dívida Ativa do Município (Castanhal/PA), visto que a empresa ao apresentar a documentação pertinente, justificou a ausência do documento, devido à suspensão dos serviços da Prefeitura na região até a data de 21/06/2021, fl. 37.

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 de Dotação Orçamentária**, fl. 89, emitida em 25/06/2021 devidamente assinada pelas autoridades competentes (Secretária Municipal de Fazenda Sra. Maria Mendes da Silva – Decreto nº. 006/2021 e Responsável pela Contabilidade) informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado.

Impende destacar que a autoridade competente Secretário Municipal de Desenvolvimento, Sr. Mariano de Sousa Barreira Júnior (Dec. nº. 1033/2021) se manifestou com a **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 25/06/2021 nos seguintes termos: *"Na qualidade de ordenador de despesas (...) declaro, para os efeitos do inciso II, do art. 16, da Lei Complementar nº 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO)."*, fl. 90.

4.3 - Objeto de Análise

Cumpr 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 da proprietária 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 se ater as seguintes recomendações:

- a) 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 e ainda, a juntada da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais e à Dívida Ativa do Município (Castanhal/PA), visto que a empresa ao apresentar a documentação pertinente, justificou a ausência do documento, devido à suspensão dos serviços da Prefeitura na região até a data de 21/06/2021, fl. 37;
- b) 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;

- c) 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;

5. CONCLUSÃO

Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal motivo, as orientações apresentadas não se tomam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar posicionamento contrário ou diverso daquele emanado por esta Controladoria, sem a necessidade de retorno do feito.

Enfim é imperioso ressaltar que as informações acostadas aos autos e o acompanhamento/fiscalização da execução do contrato, assim como as razões apresentadas para a realização da contratação, são de inteira responsabilidade e veracidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SEDEN, que tem competência técnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei Municipal nº 4.293/2005 tem a função da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública Municipal.

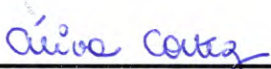
No mais, entendemos que **não havendo óbice legal quanto à contratação**, recomendamos que seja dada continuidade ao procedimento.

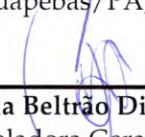
Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos.

É o parecer.

Encaminhem-se os autos a Central de Licitações e Contratos (CLC).

Parauapebas/PA, 02 de julho 2021.


Álvia Cortez de Lucena Neta
Agente de Controle Interno
Decreto nº 1201/2019


Julia Beltrão Dias Praxedes
Controladora Geral do Município
Decreto nº 767/2018