



PROCESSO Nº 89/2022-PMM.

MODALIDADE: Dispensa de Licitação nº 01/2022-CEL/SEVOP/PMM.

OBJETO: Locação de imóvel para funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano do município de Marabá/PA.

REQUISITANTE: Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU.

LOCADOR: ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (CNPJ 11.552.248/0001-81).

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ 20.855,15 (vinte mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos).

RECURSO: Erário municipal.

PARECER Nº 49/2022-CONGEM

1. INTRODUÇÃO

Vieram os presentes autos do **Processo nº 89/2022-PMM**, na forma de **Dispensa de Licitação nº 01/2022-CEL/SEVOP/PMM**, para análise acerca da *locação de imóvel para funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano do município de Marabá/PA*, localizado na Avenida VP 8, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, 3º andar, bairro Nova Marabá - Marabá-PA, com fulcro no art. 24, X da Lei nº 8.666/1993, **pelo período de 12 (dozes) meses**, tendo como locador **ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME**, CNPJ nº 11.552.248/0001-81, sendo requisitado pela **SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SDU**.

O presente parecer tem como objetivo a análise técnica inicial do feito, verificando se os procedimentos que antecedem a contratação direta foram dotados de legalidade, respeitando os demais princípios da Administração Pública e sua conformidade com os preceitos da Lei nº 8.666/1993 e dispositivos jurídicos pertinentes, com ênfase nos parâmetros da regularidade fiscal e trabalhista, para comprovação de regularidade da futura avença.

O processo em epígrafe encontra-se autuado, protocolado e numerado, contendo ao tempo desta apreciação 105 (cento e cinco) laudas, reunidas em 01 (um) único volume.

Passemos à análise.



2. DA ANÁLISE JURÍDICA

No que tange à contratação direta e ao aspecto jurídico e formal da minuta do Contrato da Dispensa de Licitação ora em análise (fls. 72-81), a Procuradoria Geral do Município manifestou-se em 14/01/2022, por meio do Parecer/2022-PROGEM (fls. 97-100, cópias fls. 101-104), atestando a legalidade dos atos praticados até o momento de sua análise e posicionando-se favoravelmente ao prosseguimento do feito. Pontuou, contudo, quanto a necessidade de conferência da autenticidade das Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

Atendidas, portanto, as disposições contidas no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/93.

3. DA ANÁLISE TÉCNICA

A Dispensa de Licitação é um procedimento por meio do qual a Administração efetua contratações e/ou aquisições diretas, abrindo mão dos trâmites licitatórios nos padrões de certame. Todavia, é utilizada em situações pontuais, expressamente permitidas pela lei, que devem restar objetivamente caracterizadas e que, ainda assim, demandam atendimento aos princípios fundamentais da Administração Pública, especialmente os da eficiência, moralidade e impessoalidade.

No que diz respeito à formalização do **Processo Administrativo nº 89/2022-PMM**, referente à **Dispensa de Licitação nº 01/2022-CEL/SEVOP/PMM**, constatamos que foram atendidas as exigências legais, sendo possível atestar que o processo foi devidamente autuado e instruído com a documentação necessária para caracterização da situação de dispensa, conforme será melhor explicitado ao curso da presente análise.

3.1 Da Dispensa de Licitação

A Constituição Federal em seu art. 37, inciso XXI estabelece a obrigatoriedade da adoção da licitação na contratação de obras, serviços, compras e alienação. O procedimento licitatório é, pois, de suma importância para a Administração pública, como forma de controlar as atividades do Administrador na gerência dos recursos públicos, sempre tendo em mente os princípios imperiosos na atividade administrativa, tais como legalidade, publicidade, moralidade e eficiência.

No entanto, há possibilidade da adoção de dispensa ou inexigibilidade, as chamadas contratações diretas, para os casos especificados na Lei nº 8.666/93. Neste sentido, afiguram-se três hipóteses distintas: a licitação dispensada, a licitação dispensável e a inexigibilidade de licitação.

São hipóteses de dispensa de licitação todas as situações em que, embora exista viabilidade jurídica de competição, a lei autoriza a celebração direta do contrato ou mesmo determina a não realização do procedimento licitatório. Nesta senda, mister pontuar a distinção entre a licitação



dispensável e a licitação dispensada.

Na licitação dispensável pode o administrador realizar o procedimento licitatório, já que a lei autoriza a não realização da licitação. Assim, não obstante a licitação seja possível, a lei autoriza - a critério de oportunidade e conveniência da Administração - a dispensa para sua realização, através de um rol taxativo no art. 24 da Lei 8.666/93. As hipóteses de ocorrência de licitação dispensada estão previstas no art. 17, I e II da Lei nº 8.666/93, que se apresentam por meio de uma lista que possui caráter exaustivo, não havendo como o administrador criar outras figuras. Além desses incisos, o § 2º do art. 17 dispõe sobre a possibilidade de licitação dispensada quando a Administração conceder direito real de uso de bens imóveis, e esse uso se destinar a outro órgão ou entidade da Administração Pública.

A dispensa e a inexigibilidade, são formas anômalas de contratação por parte da Administração Pública e por isso, devem ser tidas como exceções a serem utilizadas somente nos casos imprescindíveis.

Desta feita, a dispensa de licitação prevista tanto no art. 17 quanto no art. 24 da Lei 8.666/93 só deve ocorrer por razões de interesse público. Considerando que nesses casos a realização da licitação viria tão-somente sacrificar o interesse público, o legislador concedeu ao administrador a faculdade de dispensar o certame nos casos expressamente previstos, com estrita observância aos casos nomeados nos vinte e quatro incisos do art. 24 da Lei de Licitações, nº 8.666/93.

3.2 Dos Requisitos do Art. 26 da Lei nº 8.666/93

Diante das hipóteses de contratação direta deverão ser aplicados todos os princípios básicos que orientam a atuação administrativa, estando o gestor obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com o propósito de realizar a melhor contratação possível.

Verifica-se que no processo ora em análise há hipótese de dispensa de procedimento licitatório, prevista expressamente no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 24. (...)

X - para a compra ou 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;

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

Nesta senda, dispõe o art. 26, parágrafo único, II e III da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:



Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos: (...)
II - Razão da escolha do fornecedor ou executante;
III - Justificativa do preço.

In casu, constam nos autos os documentos pertinentes ao atendimento dos requisitos em questão, senão vejamos.

Necessidade de instalação e localização

Verifica-se a juntada aos autos de justificativa para locação do imóvel, subscrita pelo titular do SDU, Sr. Mancipor Oliveira Lopes (fls. 02-03), onde se informou a necessidade de manutenção do regular funcionamento da Autarquia, que atualmente funciona no imóvel em questão, tendo em vista que este possui localização privilegiada de fácil acesso ao cidadão, instalações amplas, adequadas e em bom estado de conservação, acessibilidade aos portadores de deficiência e segurança, atendendo satisfatoriamente aos contribuintes e aos objetivos que se propõe o SDU.

Ressaltou-se ainda, que não há outros imóveis no mesmo perímetro urbano com as configurações adequadas, capacidade estrutural e logística que comporte a estrutura do SDU, além de informar que a locação no pretensa não incidirá em custos extras com mudança ou reforma, considerando que o órgão já está implantado no imóvel.

Preço compatível com o valor de mercado

Quanto à comprovação de vantajosidade da locação pretendida, consta dos autos a Avaliação, subscrita pelo avaliador, Sr. Claudionor Alves Correia (fl. 07), estimando o valor de R\$ 24.750,00 (vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta reais) como adequado para locação pretendida. Presente também a Avaliação de Bens Imóveis feita pelo avaliador Sr. Carlos Cesar Marinho e Silva (fl. 14), avaliando o imóvel para valor de mercado de locação em R\$ 24.800,00 (vinte e quatro mil e oitocentos reais), as quais serviram de base para aferição da média de preços, demonstrada na planilha de fl.16.

Em complemento, verifica-se o Laudo de Avaliação de Imóvel da INVEST IMOBILIÁRIA (fls.09-10), subscrito pelo avaliador Sr. Pedro de Araújo Chaves, estimando o valor de R\$ 24.601,00 (vinte e quatro mil, seiscentos e um reais) como adequado para mensalidade. No que concerne a tal avaliação, cumpre-nos fazer constar que a descrição do imóvel informa que “[...] o prédio é novo e está na sua primeira locação [...]”, a feita que o próprio SDU já funciona há muitos anos no local, assim como este Controle Interno, cujas instalações já ultrapassam oito anos de funcionamento no mesmo prédio.

Diante de dados oriundos de pesquisa no mercado local por meio de imobiliárias idôneas, bem como da avaliação do imóvel da pretensa locação, o titular do SDU, Sr. Mancipor Oliveira Lopes,



acquiesceu com o valor mensal de **R\$ 20.855,15** (vinte mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e quinze centavos) conforme o documento acostado às fls. 56-67.

Desta feita, é possível afirmar que foram atendidos todos os requisitos para dispensa de licitação estabelecidos no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, no que tange o caso concreto, bem como das finalidades da Administração.

3.3 Da Documentação para Formalização do Contrato

Constam dos autos Termo de Autorização para abertura do procedimento de Dispensa de Licitação, devidamente subscrito pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá e rubricado pelo gestor municipal, Sr. Sebastião Miranda Filho (fl. 20).

Nesta senda observa-se a consulta ao locador quanto a possibilidade de manutenção do valor anteriormente locado (fl. 42) e anuência deste, desde que reajustado pelo índice do IPCA (fl. 43 e 45), oportunidade em que providenciou a juntada de conteúdo fotográfico do imóvel (fls. 46-47) e cópia do registro do imóvel no 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Marabá (fls. 48-49).

Importa mencionar que no caso em tela não há que se falar em reajuste, uma vez que o processo em análise não se trata de aditivo contratual, mas sim, de um novo processo de Dispensa de Licitação. Assim, o valor acordado entre as partes, neste primeiro momento, não se associa aos índices de correção monetária, que só será considerado a partir de um ano da pretensa contratação, conforme previsto na minuta de fls. 72-81.

Presente nos autos a cópia do CNPJ do locador ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (fl. 37) e documentos de identificação do proprietário do imóvel, constando o seu RG e CPF (fl. 39).

Observa-se ainda a juntada de cópia de Contrato de Serviços Imobiliários para Administração de Locação com Exclusividade (fls. 30-34), onde o locador confere poderes à imobiliária CHAVES ARANTES E SILVA LTDA – ME, contemplando-se ainda aos autos cópia dos seus documentos às fls. 21-29, tais como: alteração contratual, CNPJ, RG e CPF dos seus sócios.

Noutro giro, observamos que todo o restante da documentação apensada está em nome da empresa ANTONIO PEDRO CARNEIRO – ME, figurando, inclusive, como única parte locadora na minuta contratual, de forma que não se vislumbra nos autos o instituto da representatividade processual, pelo que inferimos que a imobiliária em tela apenas é responsável pela gestão do imóvel. Neste sentido, recomendamos para eventuais aditivos ou novas contratações a requisitante se abstenha de realizar pesquisa de mercado junto a empresa ligada a parte contratada, afim de evitar conflito de interesse.

Verifica-se nos autos o Termo de Compromisso e Responsabilidade assinado pelo servidor do SDU, Sr. João Batista Santos Filho – Coordenador I, designado para o acompanhamento e fiscalização



que envolver a execução do contrato (fl. 05). Em oportunidade, fazemos a ressalva que caso ocorra substituição do servidor designado no decorrer do processo, deverá ser providenciado novo Termo de Responsabilidade.

A intenção do dispêndio com a pretensa locação foi oficializada por meio da Solicitação de Despesa nº 20220104006 (fl. 04).

No que concerne à dotação orçamentária para custeio das despesas advindas de tal contratação, consta nos autos Declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 17), na qual o Superintendente de Desenvolvimento Urbano afirma que o dispêndio em questão não comprometerá o orçamento de 2022, além de resguardar que há adequação orçamentária para tal gasto, estando de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), bem como tendo compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Nesta esteira, procedeu-se com a juntada ao bojo processual do saldo das dotações destinadas ao SDU para 2022 (fl. 18), bem como do Parecer Orçamentário nº 53/2022/SEPLAN (fl. 61), indicando que as despesas serão consignadas às dotações orçamentárias abaixo relacionadas, no exercício financeiro 2022:

042401.16.122.0001.2.114 – Manutenção Super. Desenvolvimento Urbano de Marabá – SDU;
Elemento de Despesa:
3.3.90.39.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica.

Da análise orçamentária, conforme dotação e elemento de despesa indicados, observamos haver compatibilização entre o gasto pretendido e o saldo consignado para tal no orçamento do SDU, uma vez que o elemento acima citado compreende valor suficiente para cobertura do dispêndio até a finalização do exercício.

Por fim, consta nos autos cópias das Leis nº 17.761/2017 (fls. 66-68) e nº 17.767/2017 (fls. 69-71), que dispõem sobre a organização da estrutura administrativa do poder executivo de Marabá e da Portaria nº 2.914/2021-GP, que designa os servidores para compor a Comissão Especial de Licitação da Prefeitura Municipal de Marabá (fls. 64-65). Orientamos que seja providenciada a juntada de cópia da Portaria que nomeia o Superintendente de Desenvolvimento Urbano Sr. Mancipor Oliveira Lopes, para melhor instrução processual, uma vez que é o ordenador de despesas da Autarquia.

Contempla o bojo processual consulta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS para o CNPJ da empresa ANTONIO PEDRO CARNEIRO – ME e CPF do seu sócio majoritário (fls. 86-87), não sendo visualizada qualquer restrição para tais.

Outrossim, observamos ainda que em consulta ao Cadastro Municipal de Empresas Punidas – CMEP da Prefeitura de Marabá (fls. 82-85) não foi encontrada, no rol de penalizadas no âmbito municipal,



sanção impeditiva de contratar com a Administração municipal em nome da Pessoa Jurídica a ser locadora.

4. DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

A comprovação de Regularidade Fiscal e Trabalhista, prevista no art. 27, IV da Lei 8.666/1993, é requisito essencial para celebração de contratos com a Administração Pública, mesmo os oriundos de dispensa.

Em atendimento ao disposto no art. 29 da Lei nº 8.666/93 e de acordo com a documentação apensada aos autos (fls. 50-55), restou comprovada a Regularidade Fiscal e Trabalhista do futuro locador, ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (CNPJ 11.552.248/0001-81), com as respectivas comprovações de autenticidade dos documentos apresentados (fls. 89-95).

5. DA PUBLICAÇÃO

Quanto à publicação, aponta-se o disposto no *caput* do art. 26, da Lei nº 8.666/1993:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Grifamos)

O dispositivo legal impõe que as dispensas previstas no art. 24 da Lei nº 8.666/93 devem ser comunicadas à autoridade superior, **no prazo de 03 (três) dias**, para fins de **ratificação**.

No caso em tela, o Superintendente de Desenvolvimento Urbano deverá comunicar a dispensa de licitação à autoridade superior, o Sr. Prefeito do Município de Marabá, para fins de RATIFICAÇÃO, que deverá ser publicada na imprensa oficial no prazo máximo de 05 (cinco) dias.

6. DO PRAZO DE ENVIO AO MURAL DOS JURISDICIONADOS (TCM-PA)

No que diz respeito ao envio das informações ao Mural dos Jurisdicionados, devem ser observados os prazos estabelecidos no artigo 6º da Resolução nº 11.535-TCM/PA, de 01/06/2014, alterada pelas Resoluções Administrativas nº 43/2017-TCM/PA e nº 04/2018-TCM/PA.

7. CONCLUSÃO

À vista dos apontamentos em epígrafe, **RECOMENDAMOS:**

- a) Devida atenção ao disposto no subitem 3.3 deste parecer, quanto a utilização de pesquisa



de mercado feita junto a empresa ligada ao contratado;

Desta feita, após análise da documentação e fatores expostos, por constatarmos a devida importância do objeto contratual, aquiescermos com os motivos apresentados pela requisitante e, por restar demonstrada a vantajosidade do pleito, vemos subsídios para a contratação direta.

Alertamos, como medida de cautela, quanto a importância para que anteriormente a formalização de qualquer pacto contratual sejam ratificadas as condições de regularidade denotadas no tópico 4 deste Parecer, as quais devem ser mantidas durante todo o curso da execução do objeto, nos termos do art. 55, XIII da Lei 8.666/1993.

Salientamos que a responsabilidade pelos atos que sucedem à análise desta Controladoria fica a cargo da autoridade ordenadora de despesas, nos termos da Lei Municipal nº 17.761/2017 e alterações.

Ante ao exposto, dada a devida atenção aos apontamentos de cunho essencialmente cautelares e/ou orientativos, feitos no curso desta análise, não vislumbramos óbice ao prosseguimento do **Processo nº 89/2022-PMM**, referente à **Dispensa de Licitação nº 01/2022-CEL/SEVOP/PMM** para *locação de imóvel destinado ao funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU de Marabá/PA*, pelo **período de 12 (doze) meses**, devendo dar-se continuidade aos trâmites processuais para fins de publicidade e formalização de contrato.

Observe-se, para tanto, os prazos e disposições legais atinentes à matéria, inclusive quanto a obrigatoriedade de publicação de referidos atos na imprensa oficial e Mural dos Jurisdicionados do TCM/PA.

À apreciação e aprovação da Controladora Geral do Município.

Marabá/PA, 19 de janeiro de 2022.

Luana Kamila Medeiros de Souza
Analista de Controle Interno
Matrícula nº 52.541

Adielson Rafael Oliveira Marinho
Diretor de Verificação e Análise
Portaria nº 222/2021-GP

De acordo.

À **CEL/SEVOP/PMM**, para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

LÍGIA MAIA DE OLIVEIRA MIRANDA
Controladora Geral do Município de Marabá
Portaria nº 1.842/2018-GP



PARECER FINAL DE REGULARIDADE DO CONTROLE INTERNO

A Sra. **LÍGIA MAIA DE OLIVEIRA MIRANDA**, responsável pelo Controle Interno do Município de Marabá, nomeada nos termos da Portaria nº 1.842/2018-GP, declara, para os devidos fins junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará, nos termos do §1º, do art. 11 da RESOLUÇÃO Nº 11.410/TCM, de 25 de fevereiro de 2014, que analisou integralmente o Processo nº 89/2022-PMM, referente a Dispensa de Licitação nº 01/2022-CEL/SEVOP/PMM, cujo objeto é a locação de imóvel localizado na Avenida VP 8, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, 3º andar, bairro Nova Marabá - Marabá-PA, destinado ao funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU de Marabá/PA, em que é requisitante a Superintendência de Desenvolvimento Urbano - SDU, com base nas regras insculpidas pela Lei nº 8.666/93 e demais instrumentos legais correlatos, pelo que declara, ainda, que o referido processo se encontra:

(X) Revestido de todas as formalidades legais, nas fases de habilitação, julgamento, publicidade e contratação, estando apto a gerar despesas para a municipalidade;

() Revestido parcialmente das formalidades legais, nas fases de habilitação, julgamento, publicidade e contratação, estando apto a gerar despesas para a municipalidade, com as ressalvas enumeradas no parecer de controle interno, encaminhado como anexo;

() Revestido de falhas de natureza grave, não estando apto a gerar despesas para a municipalidade, conforme impropriedades ou ilegalidades enumeradas no Parecer de Controle Interno, encaminhado como anexo.

Declara, por fim, estar ciente de que as informações aqui prestadas estão sujeitas à comprovação por todos os meios legais admitidos, sob pena de crime de responsabilidade e comunicação ao **Ministério Público Estadual**, para as providências de alçada.

Marabá/PA, 19 de janeiro de 2022.

Responsável pelo Controle Interno:

LÍGIA MAIA DE OLIVEIRA MIRANDA
Controladora Geral do Município de Marabá
Portaria nº 1.842/2018-GP