



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

PROCESSO Nº 077/2017-DECAMP/SEMED/PMM

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Educação - SEMED

OBJETO: Locação de imóvel, pertencente à Obra Kolping do Brasil

REFERENTE: EMEF PROFESSOR RAIMUNDINHO

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais)

PARECER Nº 172/2017 – CONGEM

1. RELATÓRIO

Versam os presentes autos acerca da locação de imóvel pertencente a **OBRA KOLPING DO BRASIL**, destinado ao funcionamento da EMEF PROFESSOR RAIMUNDINHO no período de 01/03/2017 a 31/12/2017 através de **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com base no art. 24, X, c/c art. 26, parágrafo único, I, da Lei nº 8.666/93.

O processo em epígrafe encontra-se autuado, protocolado e numerado até a página 108, em 01 (um) volume, o qual foi instruído com a seguinte documentação:

- Capa de Processo (sem numeração de folhas);
- Memorando s/nº-2017, encaminhando documentação à SEMAD/PMM para elaboração do contrato de locação do imóvel (fl. 01);
- Memorando nº 077/2017, solicitando renovação do contrato de locação do imóvel para o ano de 2017 (fl. 02);
- Proposta para locação do imóvel e Cd com fotos do imóvel (fl. 03 e 03 v.);
- Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária lavrada na forma sumária (fls. 04-06);



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

- Relação da qualificação nominal da diretoria executiva nacional da OBRA KOLPING DO BRASIL eleita e empossada em 15 de março de 2014 (fls. 07-09);
- CNPJ (fl. 10);
- Estatuto Social consolidado da OBRA KOLPING DO BRASIL (fls. 11-32);
- Justificativa para locação de imóveis (fls. 33-34);
- Justificativa Dispensa de Avaliação Imobiliária (fl. 35);
- Declaração de Compatibilidade Orçamentária, subscrita pelo Secretário Municipal de Educação Interino, atestando que a despesa não comprometerá o orçamento de 2017, estando em conformidade orçamentária e financeira com a LOA, tendo ainda compatibilidade com o PPA e com a LDO (fl. 36);
- Extrato de Dotação Orçamentária, referente ao exercício de 2017 (fl. 37);
- Termo de Autorização, subscrito pelo Secretário Municipal de Educação Interino, referente à abertura do procedimento para locação do imóvel (fl. 38);
- Certidão de Avaliação do Imóvel, subscrita pela Diretora do DILOG/SEMED (fl. 39);
- Termo de Compromisso e Responsabilidade, assinado pela Servidora responsável pela Fiscalização e Acompanhamento do Processo em epígrafe (fl. 40);
- Declaração Diretor da Unidade de Ensino (fl. 41);
- Cópia dos Documentos Pessoais do Representante Legal: RG, CPF (fl. 42);
- Cópia do comprovante de residência do Representante Legal (fl. 43);
- Certidão Positiva de Natureza Tributária, válida até 09/08/2017 (fl. 44);
- Certidão Negativa de Natureza Não Tributária, válida até 09/08/2017 (fl. 45);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 29/07/2017 (fl. 46);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, válida até 11/08/2017 (fl. 47);
- Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais – emissão 20/02/2017 (fl. 48);
- Email - Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL a Sra. Joelma – solicitando manifestação acerca de aceite de proposta por parte da Diretoria Nacional da Obra Kolping do Brasil (fl. 49);
- Email – Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL a Sra. Joelma – reiterando o solicitado no email anterior, com urgência e Email – Sra. Joelma ao Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL - encaminhando documentos para fins de preenchimento, assinatura e devolução (fls. 50-51);



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

- Email a Sra. Joelma – informando que o Departamento Jurídico analisou a minuta contratual de locação; ressaltando alterações que deverão ocorrer. E que após, concordância e alterações, pode-se firmar o contrato e Email Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL a Sra. Joelma – manifestação com urgência referente a email encaminhado (fl. 52);
- Email ao Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL – informando estar o setor jurídico analisando o acréscimo de cláusulas e Email Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL a Sra. Joelma – Reiterando email e encaminhando novamente minuta contratual, ressaltando que foi necessário acrescentar uma nova cláusula (fl. 53);
- Email ao Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL informando que a minuta final permanece no mesmo padrão da Prefeitura e informando o que ficou deliberado (valor do contrato anual; parcela mensal; percentual de desconto em relação ao pactuado no ano de 2016) e Email Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL – apontando alterações para fins de assinatura do contrato (fls. 54-55);
- Email Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL – solicitando manifestação até o dia 12/04/2017 e Email Jurídico OBRA KOLPING DO BRASIL – informando serem imprescindíveis as alterações apontadas para a conclusão contratual (fls. 56-57);
- Declaração de aceite de redução de 15 % (quinze por cento) no valor do aluguel para o ano de 2017, subscrita pela Diretora do DILOG/SEMED (fl. 58);
- Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel que fazem entre si o (a) OBRA KOLPING DO BRASIL tendo como representante o Senhor Wagner Carneiro de Santana e o Município de Marabá/PA através da Secretaria Municipal de Educação (fls. 59-60);
- Minuta do Contrato de Locação de imóvel (fls. 61-63);
- Ofício nº 418 /2017 – GS, encaminhando os autos para análise da PROGEM (fl. 64);
- Lei nº 17.258, de 12 de novembro de 2007 – Reconhece como de utilidade pública a comunidade Kolping de Marabá Pedro Arrupe, da Obras Kolping do Brasil, e dá outras providências (fl. 65);
- PARECER/2017 – PROGEM, manifestando-se favoravelmente ao prosseguimento do feito, desde que atendidas às recomendações. (fls. 66-69);
- Envelope da empresa OBRA KOLPING DO BRASIL (fl. 70);
- Documento – OBRA KOLPING DO BRASIL – relativo ao contrato de locação Prefeitura de Marabá (fl. 71);
- Proposta para locação de imóvel (fl. 72);
- Declaração de Repactuação de contrato de locação de imóveis (fl. 73);
- Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária lavrada na forma sumária (fls. 74-76);



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

- Relação da qualificação nominal da diretoria executiva nacional da OBRA KOLPING DO BRASIL eleita e empossada em 16 de março de 2017 (fls. 77-78);
- Estatuto Social consolidado da OBRA KOLPING DO BRASIL (fls. 79-99);
- Comprovante de endereço do locador (fl. 100);
- Cópia de CNH de Representante Legal (fl. 101);
- Cópia de comprovante de endereço de Representante Legal (fl. 102);
- Declaração do Representante Legal Informando não ser Funcionário Público (fl. 103);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 12/07/2017 (fl. 104);
- Certidão Negativa de Natureza Tributária, válida até 20/11/2017 (fl. 105);
- Certidão Negativa de Natureza Não Tributária, válida até 20/11/2017 (fl. 106);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, válida até 19/11/2017 (fl. 107);
- Ofício nº 487/2017 – GS, encaminhando os autos para análise da CONGEM.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de uma hipótese de dispensa, prevista expressamente no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93. Vejamos o dispositivo:

Art. 24.

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994).

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

Conforme se evidencia no caso em análise, restou devidamente justificado (fls. 12-13) a necessidade de renovação de contrato para locação do imóvel, destinado a atender ao programa da universalização do acesso à escola pública na educação básica, com o intuito de incluir, em 2017, todas as crianças em idade escolar nas escolas da rede municipal – ensino fundamental. Por conseguinte, a necessidade imperiosa de contratação direta, destinado ao funcionamento do ANEXO DA EMEF CRISTO REI, situado na Rua Belo Horizonte, nº 98 – Bairro: Belo Horizonte - Zona Urbana



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

– Marabá - PA, para manutenção das atividades escolares, com valor mensal de R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais).

Justifica a não apresentação das avaliações imobiliárias atualizadas, em razão da redução de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imóvel avaliado e praticado no ano anterior.

De outra sorte, verifica-se que a Certidão de Avaliação de Imóvel emitida pela SEMED, não consta o valor do aluguel mensal que alega estar em conformidade com os preços praticados pelo mercado.

Foi apresentado nos autos Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel (fls. 59-60), prevendo este termo no Item 1.1 que a partir de 02/01/2017 será formalizado um Contrato de Locação e a título de aluguel mensal ficará fixado o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Conforme e-mail constante da fl. 49 foi apresentado ofício, pela Secretaria Municipal de Educação, requerendo a redução de 20% (vinte por cento) no valor da locação, ficando no ano de 2017 o valor mensal de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) e em 2018 o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mais a atualização de acordo com o IGPM.

A Diretoria Nacional da Obra Kolping do Brasil aceitou a proposta, com a condição de que os valores locatícios de janeiro a março que estão em atraso sejam pagos com a aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel de R\$ 4.800,00, mais juros de mora de 1% ao mês. Mais adiante, conforme e-mail constante as fls. 54, verifica-se que ficou deliberado o valor mensal de R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais), com apenas 15% (quinze por cento) de desconto em relação ao pactuado no ano de 2016 (R\$ 6.000,00).

Não consta contrato de aluguel anterior. Foi cedido o imóvel pela OBRA KOLPING DO BRASIL ao Município de Marabá/PA, a título gratuito, de 20/11/2016 a 31/12/2016, conforme Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel (fls. 59-60). Também não foram juntadas avaliações imobiliárias aos autos, para que se possa verificar se são compatíveis entre si o preço proposto pelo locador e os preços que vigoram no mercado.

Necessário que a SEMED esclareça nos autos o novo valor após a redução de 15% sobre o valor praticado no ano anterior, para fins de regularidade processual.

Desta feita, não foi possível, no presente caso, analisar e ratificar tal compatibilidade. Prejudicada, pois, a análise neste aspecto.

No que tange ao aspecto jurídico e formal da minuta do contrato a Procuradoria Geral do Município constatou que sua elaboração se deu em observância à legislação que rege a matéria, atestando a sua legalidade, conforme PARECER/2017 – PROGEM (fls. 66-69).



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



3. ANÁLISE

Da análise dos autos, restou evidenciado o **atendimento parcial** dos requisitos estabelecidos no art. 24, da Lei 8.666/93, sobre os requisitos para dispensa, e atendimento de finalidades administrativas, que mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, cabe ao gestor divulgar previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente, o que não consta nos autos do processo em epígrafe.

Ademais, também no tocante à regularidade fiscal e trabalhista do locador, esta encontra-se pendente de comprovação, posto que deverá ser apresentada Certidão Negativa de Natureza Tributária em nome do Locador, Certificado de Regularidade do FGTS e Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais em nome do Locador (OBRA KOLPING DO BRASIL).

Bem como, deverá ser apresentada por parte do Representante Legal (Edvaldo Azevedo), a Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais. Assim, deverão ser apresentadas as Certidões válidas, para que seja atendido o requisito de comprovação de regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista e o contrato seja firmado.

Ressaltamos, ainda, que se no decorrer do processo ocorrer substituição do servidor designado para fiscalização do contrato, deverá ser renovado o Termo de Compromisso ou realizada a devida substituição quando da confecção do contrato.

De se consignar, por oportuno, que o caput do art. 26 da Lei nº 8.666/93 impõe que as dispensas previstas no art. 24 da Lei nº 8.666/93 devem ser comunicadas à autoridade superior, para fins de ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para eficácia dos atos.

4. DEMAIS OBSERVAÇÕES

De outra sorte, devemos ainda apontar os seguintes equívocos a serem sanados:

- Necessária a apresentação de documento comprobatório de propriedade do imóvel;
- Necessário que seja apresentado comprovante de endereço do imóvel locado situado na cidade de Marabá-PA;
- Seja apresentada cópia dos dados bancários do Locador;
- O documento constante a fl. 39 deverá constar as assinaturas das testemunhas;



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

- Os documentos constantes as fls. 01; 02; 108 deverão ser datados;
- Deverão ser rubricadas as fls. 65-108;
- Não consta no processo Comprovante de abertura de processo administrativo no sistema de protocolo da SEGFAZ.

No tocante à dotação orçamentária prevista para a despesa verifica-se que a mesma foi demonstrada às fls. 36 com a juntada de Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira e Extrato de Dotação Orçamentária da Secretaria Municipal de Educação no ano de 2017 (fls. 37).

Alertamos que diante da nova sistemática procedimental, necessário a juntada de Parecer Orçamentário emitido pelo Secretário Municipal de Planejamento o qual ratifica a Existência de Crédito Orçamentário para cobrir as despesas oriundas da contratação almejada, com a respectiva demonstração de dotação orçamentária e indicação de saldo.

5. CONCLUSÃO

Da análise dos autos, restou evidenciado o atendimento parcial dos requisitos estabelecidos no art. 24, X da Lei de Licitações, à vista dos apontamentos acima, de sorte que apontamos as seguintes **ressalvas**:

- a) Sejam apresentadas avaliações imobiliárias, para que se possa verificar se são compatíveis entre si o preço proposto pelo locador e os preços que vigoram no mercado;
- b) Necessário que a SEMED esclareça nos autos o novo valor após a redução de 20% sobre o valor praticado no ano anterior, para fins de regularidade processual;
- c) Sejam apresentadas Certidão Negativa de Natureza Tributária, Certificado de Regularidade do FGTS e uma nova Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais, todas em nome do Locador (OBRA KOLPING DO BRASIL);
- d) Seja apresentada a Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais, em nome de Representante Legal (Edvaldo Azevedo);
- e) Seja apresentado documento comprobatório de propriedade do imóvel;
- f) Seja apresentado comprovante de endereço do imóvel locado situado na cidade de Marabá-PA;
- g) Seja apresentada cópia dos dados bancários do Locador;



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

- h) Seja assinada a Certidão de Avaliação do Imóvel por duas testemunhas;
- i) Os documentos constantes as fls. 01; 02; 108 deverão ser datados;
- j) Deverão ser datados os documentos constantes das fls. 01; 02; 108;
- k) Deverão ser rubricadas as folhas 65-108 do processo em análise;
- l) Seja apresentado o parecer orçamentário da SEPLAN;
- m) Juntar comprovante de abertura de processo administrativo na SEGFAZ;

Por oportuno, tecemos as seguintes **recomendações**:

- a) Ressaltamos que, se no decorrer do processo, ocorrer substituição do servidor designado para fiscalização do contrato, deverá ser renovado Termo de Compromisso ou realizar substituição quando da confecção do contrato;
- b) As dispensas previstas no art. 24 da Lei nº 8.666/93 devem ser comunicadas à autoridade superior, para fins de ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para eficácia dos atos;
- c) Que a solicitação de análise e parecer por este órgão de controle interno, seja realizada previamente ao início da vigência contratual. (Recomendação Preventiva);

Desta feita, **desde que cumpridas às recomendações**, deverá prosseguir a presente dispensa de licitação referente à Locação do Imóvel urbano, situado na Av. Rua Belo Horizonte, nº 98 – Bairro: Belo Horizonte - Zona Urbana – Marabá - PA, estando apta a gerar despesas para o município.

À apreciação e aprovação pela Controladora Geral do Município.

Marabá/PA, 30 de maio de 2017.

Izabella de Oliveira Ferraz

Analista de Controle Interno

Matrícula nº 45.754

OAB/PA nº 23.110

Daliane Froz Neta

Diretora de Verificação e Análise Processual

Portaria nº 051/2017-GP

OAB/PA 21.160

De acordo.

À SEMED, para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

JULIANA DE ANDRADE LIMA

Controladora Geral do Município - Interina

Portaria 015/2017-GP



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



PARECER FINAL DE REGULARIDADE DO CONTROLE INTERNO

A Sra. **JULIANA DE ANDRADE LIMA** responsável pelo Controle Interno do Município de Marabá, nomeado nos termos da **Portaria nº 015/2017-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 077/2017- DECAMP/SEMED/PMM**, referente à **Dispensa de Licitação**, tendo por objeto **locação de imóvel pertencente a Obra Kolping do Brasil**, , destinado ao funcionamento da **EMEF PROFESSOR RAIMUNDINHO**, no período de **02/01/2017 a 31/12/2017**, requisitado pela **Prefeitura Municipal de Marabá**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED** com base nas regras insculpidas pela **Lei n.º 8.666/93** e demais instrumentos legais correlatos, pelo que declara, ainda, que o referido processo se encontra:

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

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, 30 de Maio de 2017.

Responsável pelo Controle Interno:

JULIANA DE ANDRADE LIMA
Controladora Geral do Município – Interina
Portaria 015/2017-GP