PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
CONTROLE INTERNO

ANÁLISE DO CONTROLE INTERNO Nº 1637/2019

Processo n°.: 5827/2019;
Origem: Memorando nº 158/2019 – DOM;
Referência: Solicitação de celebração de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial para o funcionamento do "CRAS Tapanã", localizado na Rua das Rosas, nº 194, bairro do Parque Verde, Belém/PA, pelo prazo de 01 (um) ano;
Dispensa de licitação/fundamentação legal: art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93;
Proprietário/Locador: Edson Nestor Ferreira da Silva – CPF nº 289.721.129-68;
Valor do aluguel mensal: R$ 10.982,99 (Dez mil, novecentos e oitenta e dois reais e noventa e nove centavos);
Elemento de despesa: 33903600 - **Fonte:** 1311020200 - **Fundo:** FMAS.

Ao Gabinete da Presidente.

Senhora Presidente, da análise da documentação do processo em epígrafe, constatamos o seguinte:

1 – O presente expediente teve origem através do Memorando nº 158/2019-DOM, constante às fls. 02/03, onde a Diretoria Administrativa, através da Divisão de Obras e Manutenção- DA/DOM/FUNPAPA solicita a celebração de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial para o funcionamento do "CRAS Tapanã", localizado na Rua das Rosas, nº 194, bairro do Parque Verde, Belém/PA, pelo prazo de 01 (um) ano, de propriedade de Edson Nestor Ferreira da Silva, com o aluguel mensal no valor de R$ 10.982,99 (Dez mil, novecentos e oitenta e dois reais e noventa e nove centavos), conforme proposta de locação constante às fls. 06.

É imperioso registrar que o referido imóvel já foi objeto do Contrato de Locação nº 81/2018, e considerando as informações, *in litteris*, contidas no Memorando nº 158/2019-DOM, que *"(...) já obteve os 60 meses máximos de vigência, devendo assim ser firmado novo contrato para o objeto"*;

2 – Consta às fls. 35 a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, Livro nº 2-P, matrícula nº 4841, em nome de do Locador, com certidão negativa de ônus reais, legais, convencionais, penhoras, arrestos, etc;

3 – Constam às fls. 04/05-07/09 certidões negativas de débitos tributários e não tributários constantes às fls. 06/11 estão vigentes e apresentam regularidade;

4 – Constam às fls. 32/33-36 os documentos de identidade e comprovante de residência apresentados pelo locador;

5 – Consta às fls. 12/17-44 a planilha e o resultado da pesquisa de valores de imóveis no mercado, realizada pela DOM/FUNPAPA, informando que dentre os imóveis encontrados no mercado imobiliários o indicado apresenta o menor valor;

6 – Consta às fls. 18/31 o Laudo de Vistoria Técnica do Imóvel emitido pelo engenheiro do DOM/FUNPAPA, acompanhado do Relatório Fotográfico, manifestando-se ao final favorável à celebração do contrato de locação, condicionando "que se exija do proprietário a solução dos problemas relatados";

7 – Consta às fls. 37 a manifestação do Setor de Tarifas Públicas informando que o imóvel apresenta "viabilidade técnica de internet, não contam débitos de energia elétrica nem junta à COSANPA";

8 – Consta às fls. 37 a justificativa apresentada pela Coordenadora do "CRAS Tapanã", para a favorável à celebração do contrato, bem como a manifestação da Coordenadora de Proteção Social Básica/FUNPAPA às fls. 38 ratificando a manifestação;

9 – Consta às fls. 39/40 o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro, bem como a Declaração do Ordenador de Despesas – DOD;

10 – Consta às fls. 45/45-v a manifestação da CPL/FUNPAPA favorável à possibilidade de dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93;

11 – Consta às fls. 47/49 o Parecer Jurídico nº 720/2019-NSAJ/FUNPAPA, com destaque à conclusão, in litteris, de que *"(...) este Núcleo Jurídico – NSAJ opina pelo não prosseguimento do feito, até que se demonstre efetivamente que o imóvel indicado, possui condições de atender as necessidades da administração pública, não vislumbrando nas condições apresentadas, a possibilidade da celebração contratual pretendida"*;

12 – Consta às fls. 54 a manifestação do engenheiro civil da Divisão de Obras e Manutenção-DA/DOM/FUNPAPA, com destaque à informação, *in litteris*, de que *"(...) no dia 12/12/19, a coordenação do espaço nos manda novo e-mail informando o andamento das atividades e informa que a reforma das paredes externas estão acontecendo"*, ao final solicita *"deliberação quanto à possiblidade de se firmar contrato com cláusulas específicas que vinculem a execução das referidas ações no período determinado"*;

13 – Consta às fls. 60 a manifestação da Diretoria Administrativa, como destaque à informação, *in litteris*, de que *"(...) em contato com a coordenadora do CRAS Tapanã nos foi informado por e-mail conforme consta às fls. 61 que já foram iniciadas as obras, sendo este imóvel com ideal localização para realizar os serviços do referido CRAS e não possuindo imóvel mais adequado"*. Com efeito, constam às fls. 55/59-61 os e-mails enviados entre o DOM, o locador e coordenadora da CRAS Tapanã.

Por último, é imperioso ressaltar que, considerando que o Contrato nº 81/2014 já obteve os 60 meses máximos de vigência, conforme o teor do Memorando nº 158/2019-DOM (ver fls. 02/03), bem como o fato do referido imóvel ser ideal para as atividades do CRAS Tapanã, conforme a manifestação da Diretoria Administrativa (ver fls. 60) e da Coordenadora do referido CRAS (ver fls. 61), as questões referentes às condições estruturais do imóvel já deveriam estar superadas, já que se pretende alugar novamente o imóvel.

Ressalte-se, ainda, que é obrigação desta Fundação, ao final do contrato, entregar o imóvel ao locador nas mesmas condições que o recebeu, dentre outras, podendo inclusive indenizá-lo por qualquer dano em seu imóvel. Para tanto, necessário verificar no contrato a obrigação das partes quanto à manutenção do imóvel, bem como verificar a situação do imóvel no início da locação, através do Laudo Inicial de Vistoria, comparando-o com o Laudo Final de Vistoria, para então saber qual a obrigação das partes para a manutenção do imóvel. Destarte, não verificamos nos autos nos autos nem a cópia do Contrato nº 81/2014, nem o Laudo Inicial de Vistoria, muito menos o Laudo Final de Vistoria, sendo estes documentos, em nosso entendimento, imprescindíveis para o deslinde que questão.

O Laudo de Vistoria Técnica constante às fls. 18/31 detectou a *"(...) necessidade de uma manutenção geral com a retirada de goteiras, infiltrações e pintura em geral"*. A princípio, estas avarias são superficiais e corriqueiras, haja vista que moramos em uma região chuvosa, e não comprometem a estrutura e a utilização do imóvel. Quanto à conclusão final contida no referido Laudo (ver fls. 19), *in litteris* e com destaque de que *"(...) no que se refere à estrutura física do imóvel, somos favoráveis que se exija do proprietário a solução dos problemas relatados, para posterior assinatura de contrato de locação"*, pode ser saneada verificando-se as obrigações das partes estabelecidas nos Contrato nº 81/2014.

Outro ponto de destaque é para a informação contida no e-mail da Coordenadora do CRAS Tapanã ao DA/DOM, onde afirma, *in litteris*, que *"(...) a arquiteta Daniella, filha do proprietário esteve aqui no*

espaço verificando o que seria feito, como ficou acordado com o sr. Edson Nestor, a reforma é completa, incluindo pintura geral interna e externa do espaço, desativação da piscina e a construção de uma quadra de areia para as atividades recreativas dos nossos jovens e crianças atendidos no SCFV". Ressalte-se que na hipótese das referidas adaptações no imóvel vierem a ocorrer, deverá ser com a anuência do proprietário, e ainda, sem repasse de custos para o valor do aluguel mensal, considerando o Decreto nº 9.817/19, que estabelece as medidas de contenção e redução dos gastos, em seu art. 4º, inciso XV, alínea "b", estabelece *"a revisão das condições de contratação, buscando a redução dos valores pactuados, vedando reajustes ou majoração de valores, quando possível";*

A par dos documentos constantes nos autos, recomendamos aos Setores competentes desta Fundação o seguinte:

a) Que seja juntada aos autos a cópia do Contrato nº 81/2014, cópia do Laudo Inicial de Vistoria do imóvel em questão, e seja realizado o Laudo Final de Vistoria do imóvel, no intuito de que sejam verificadas as obrigações das partes quanto aos reparos necessários no imóvel e a sua realização;

b) Que sejam juntadas aos autos as certidões negativas de débitos tributários e não tributário, municipal, estadual e federal, e que as mesmas apresentem vigência e regularidade, em substituição às que porventura estiverem vencidas;

c) Que procedam à consulta prévia ao Núcleo de Contenção de Despesa – NCD/SEGEP/PMB;

d) Na hipótese de ser celebrado o contrato entre as partes, que seja designado um fiscal para o contrato.

Pelo exposto, com fundamento nos documentos juntados nos autos e nas manifestações dos Setores competentes desta Fundação, **opinamos pela conformidade do pleito**, **sem prejuízo do atendimento das recomendações *supra*,** motivo pelo qual encaminhamos os autos à Ordenadora de Despesas desta Fundação para deliberação.

Belém, 27 de Dezembro de 2019.

Milton Martins de Oliveira Júnior
Chefe do Controle Interno
Matrícula nº 0412686-015