



PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2022-001 SEMMU

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação de imóvel destinado para o funcionamento da casa da mulher, centro de referência da mulher e conselho municipal dos direitos da mulher, localizado na Avenida Inglaterra nº 277, Bairro Novo Horizonte.

1. RELATORIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal da Mulher - SEMMU (MEMO Nº 012/2022) 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 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 96 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:

- Memorando nº. 012/2022-SEMMU, emitido em 01/02/2022 pela Secretária Municipal da Mulher Sra. Edileide M. B. Nascimento (Dec. nº. 003/2021), solicitando providências quanto à emissão de contrato para a referida locação, fls. 01/03:

- ⇒ Prazo: 12 (doze) meses;
- ⇒ Valor mensal: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- ⇒ Valor total do imóvel: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais);
- ⇒ Empresa-Proprietária: Diva de Jesus - ME;

⇒ **Justificativa:**

"A celebração do contrato em questão é imprescindível, visto que atualmente a prefeitura não possui propriedade que comporte a necessidade dos referidos setores de atendimento a mulher. Os quais são de suma importância para o bom desempenho das políticas públicas desenvolvidas pela SEMMU.

O Centro de referência para a mulher - CRM, oferece atendimento psicossocial e orientação jurídica, acompanhamento as mulheres que sofreram algum tipo de violência doméstica e/ou familiar e auxiliando nos processos pertinentes a cada casa, em consonância com orientações jurídicas.

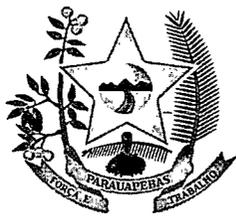
A casa da mulher tem o objetivo: promover a capacitação da mulher pra o mercado de trabalho e geração de renda, com incentivo ao empreendedorismo, ensejando seu empoderamento com a contribuição para a sua autonomia e independência econômica e financeira, propiciando a reflexão sobre as relações de gênero com enfoque na igualdade.

O conselho municipal dos direitos da mulher - CMDM, CRIADO MEDIANTE Lei municipal nº 4.413, tem como objetivo: propor políticas que visem eliminar a discriminação da mulher, assegurando-lhe condições de liberdade e igualdade de direitos, entre homens e mulheres de forma a assegurar a população feminina o pleno exercício de sua cidadania.

O conselho tem como principal papel o controle social e fiscalização da aplicação dos recursos destinados ao enfrentamento e ao combate à violência contra a mulher, e ainda promover o empoderamento da mulher de Parauapebas.

A escolha do imóvel se dá ao fato de apresentar fácil localização e acesso, com a infraestrutura compatível com as atividades praticadas pela rede da secretaria da mulher. O prédio possui uma área edificada (construída) total de 456,30 m², composto de um prédio principal, comercial, composto de três pavimentos: 1 (um) térreo e 2 (dois) pavimentos superiores (primeiro e segundo), e um prédio anexo térreo localizado nos fundos do terreno. O prédio principal: pavimento térreo constituído por 1 (um) salão, 1 (um) banheiro comum, 1 (um) banheiro PCD (com acessibilidade) e 1 (um) hall lateral de acesso:

Primeiro pavimento: constituído por 1 (um) antessala, 3 (três) salas, 2 (dois) banheiros comuns, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) varanda.



Segundo pavimento: constituído por 1 (um) salão, 2 (dois) banheiros comuns.

Prédio anexo: constituído 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 1 (uma) sala.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e os preços praticados são compatíveis com os preços de mercado, conforme demonstrado através de três laudos de avaliação imobiliária em anexo".

- **Ofício n.º 998/2021-SEMMU**, emitido em 04/10/2021 pelo Sra. Geisiane L. de S. Soares Secretária Adjunta da Mulher (Dec. n.º 1505/2021), encaminhado à SEMOB requerendo laudo de vistoria para a futura locação do imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal da Mulher, fls. 04;
- **Memorando n.º 4365/2021 - SEMOB**, emitido em 08/10/2021 pelo Secretário Municipal de Obras Sr. WALTERLOR-Bandeira Nunes (Dec. n.º 022/2021), em resposta ao Ofício n.º 998/2021 - SEMMU, encaminhando o Laudo de Vistoria do imóvel, fl. 05;
- **Laudo de vistoria - aluguel**, visita realizada em 05/10/2021 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 e que na ocasião não foram encontrados pontos de infiltração e goteiras. Relatório emitido com anuência da Sra. Illa de Lima Rocha, Eng. Civil - CREA PA-916696; Sr. Hugo Coelho S. de Sousa - CREA - PA 1515209741 e Sra. Hirla Santos Bento da Silva, Arquiteta e Urbanista - CAU-A156871-0, todos servidores da SEMOB, bem como, pela Sra. Diva de Jesus, proprietária do imóvel. Acostado ao Laudo de Vistoria está disposto as imagens da edificação, fls. 06/26;
- **Memorando n.º 1005/2021-SEMMU**, emitido em 13/10/2021 pela Sra. Geisiane L. de S. Soares Secretária Adjunta da Mulher (Dec. n.º 1505/2021) provocando a Coordenadoria de Treinamentos e Recursos Humanos, para realização de vistoria técnica do imóvel, fl. 27;
- **Memorando n.º 2021.10.26/0000009.004730-21/750- CTRH**, emitido em 26/10/2021, em resposta ao memorando n.º 1005/2021 - SEMMU, encaminhando Relatório de Inspeção Técnica, fl. 28;
- **Relatório de Inspeção Técnica - RIT n.º 059/2021**, subscrito pelo Sra. Diva Brito de Andrade, Eng. de Segurança do Trabalho (Assinatura digital eletrônica - SELO RD 2021.10.25/0000042.004730-406651), referente à visita realizada ao imóvel no dia 25/10/2021, contendo introdução e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às legislações vigentes e o imóvel encontra-se apto para utilização, fl. 29;
- **Ofício n.º 198/2021-SEMMU** contendo solicitação de avaliação mercadológica, emitido em 25/10/2021 pela Sra. Geisiane L. de S. Soares Secretária Adjunta da Mulher (Dec. n.º



1505/2021) direcionado para Aldecy Costa da Silva - Corretor, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 30/34:

- o **Avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 01/11/2021 pelo avaliador Sr. Aldecy Costa da Silva, inscrito no CRECI - PA sob o nº. 4843 e CPF 250.888.662.91, contendo: descrição e endereço do imóvel, dados do proponente, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$ 21.000,00.
- **Ofício nº. 199/2021-SEMUU contendo solicitação de avaliação mercadológica**, emitido em 13/08/2021 pela Sra. Geisiane L. de S. Soares Secretária Adjunta da Mulher (Dec. nº. 1505/2021) direcionado para Andrew Rodrigues de Melo, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 35:
 - o **Avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 01/11/2021 pela avaliadora Sr. Andrew Rodrigues de Melo, inscrito no CRECI nº. 5978 AP/PA, contendo: descrição do imóvel, dados do proponente, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$ 22.000,00.
- **Ofício nº. 200/2021-SEMTUR contendo solicitação de avaliação mercadológica**, emitido em 25/10/2021 pela Sra. Geisiane L. de S. Soares Secretária Adjunta da Mulher (Dec. nº. 1505/2021) direcionado para Jose Eduardo Ferreira - Corretor, que por sua vez manifestou o recebimento. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 41/47:
 - o **Avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 01/11/2021 pelo avaliador Sr. Jose Eduardo Ferreira, inscrita no CRECI nº. 8024 PA Jose Eduardo Ferreira, contendo: descrição do imóvel, dados do proponente, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de R\$ 21.000,00.
- **Ofício nº. 08/2022-SEMMU**, emitido em 08/01/2022 pela Secretária Municipal da Mulher Sra. Edileide M. B. Nascimento (Dec. nº. 003/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, Diva de Jesus, solicitando proposta comercial para futura locação do imóvel em questão, fl. 48;
- **Proposta de Locação**, emitida em 10/01/2022 em nome de Diva de Jesus - ME (CNPJ nº. 41.686.329/0001-35, proprietária do imóvel apresentando **proposta de locação** no valor de R\$ 20.000,00 mensal, fls. 49/50;
- **Ofício nº. 012/2022-SEMMU**, emitido em 11/01/2022, pela Secretária Municipal da Mulher Sra. Edileide M. B. Nascimento (Dec. nº. 003/2021) destinado à empresa do imóvel em questão, Diva de Jesus Me, solicitando negociação com redução do valor preterido para locação do bem, fl. 51;
- **Ofício nº. 001/2022**, emitido em 11/01/2022 pela empresa Diva de Jesus ME, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, informa que : "não tem como atender o pedido de redução de valor na proposta de aluguel, mantendo assim o valor mensal



de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), uma vez que, diante da grande procura, houve aquecimento do mercado para locação de imóveis comerciais, assim, como para imóveis residenciais, e baseado em pesquisa de mercado atual, estamos com preço abaixo do valor praticado", fl. 52;

- Em relação aos documentos referentes à propriedade e a situação do imóvel, bem como a regularidade fiscal da proprietária, foram juntados:
- **Contrato Particular de Compra e Venda**, no valor de R\$ 420.00,00, pactuado entre:
Vendedora: Diva de Jesus, divorciada, CPF nº. 393.270.942-04, RG nº. 6816557 SSP, residente na Av. I Qd. 276-Lt. 01,-Cidade Jardim, no município de Parauapebas, Pará Compradora: Empresa DIVA DE JESUS-ME, CNPJ nº. 41.686.329/0001-35, localizada na Av. Inglaterra nº 277, Novo Horizonte, Parauapebas-PA fl.53.
- **Em relação ao procurador:**
- **Procuração de Administração de Imóvel** nomeando como procurador Hudson Silva Nogueira inscrito no Cpf: 602.950.742-72, para administrar o imóvel localizado na Av. Inglaterra nº 277, Novo Horizonte, Parauapebas-PA, datada no dia 07 de janeiro de 2022 e reconhecido em cartório fl. 54.
- **Documentação de Identificação do Procurador:** RG: 3154967-SSP/PA e CPF: 602.950.742-72 fl.55;
- **Regularidade Fiscal e Trabalhista do Sr. Hudson Silva Nogueira:** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários; Certificado de regularidade do FGTS e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, fls. 56/60;
- **Declaração**, emitida pelo Sr. Hudson Silva Nogueira na data de 12/01/2022, alegando que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos, fl. 61;
- **Declaração**, emitida pelo Sr. Hudson Silva Nogueira na data de 12/01/2022, alegando que não possui vínculo empregatício e nem cadastro específico, fl. 62;
- **Declaração**, emitido pelo Sr. Hudson Silva Nogueira na data de 12/01/2022, alegando que não possui Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fl. 63;
- **Em relação ao imóvel:**
- **Certidão Negativa de Débitos de Água e Esgoto:** relatando que até a data 01/02/2022, não constam débitos referente ao imóvel em questão fl.64;
- Foi Apresentada a última fatura de pagamento referente ao mês de dezembro/2021, dos serviços de Energia elétrica paga no dia 10/01/2022 fls.65/68;
- **Declaração** emitida em 02/02/2022 pela servidora Marluce Silva Briano Castro Mat. 3484, informando que foi realizado diligência junto a SEFAZ constatando que não há débitos de imposto Predial e IPTU, para o referendo imóvel localizado na Av. Inglaterra nº 277, Bairro Novo horizonte, fl. 69;
- **Certificado de Microempreendedor Individual:** Emitido para a Empresa DIVA DE JESUS - CNPJ: 41.686.329/0001-35 ativa desde a data: 23/04/2021 fls. 70/71;
- **Comprovante de Inscrição e de situação cadastral** fl.72.
- **Cópia da RG nº 6816557 e CPF Nº 393270942-04 da Sra. Diva de Jesus**, fl. 73;



- **Certidão de Casamento** entre João Batista Machado e Diva de Jesus fl. 74;
- **Regularidade Fiscal e Trabalhista:** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Municipais; Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, Certificado de regularidade do FGTS e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, fls. 75/80;
- **Declaração** de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno ou insalubre nem menores de 16 anos, emitida em 12/01/2022 pela empresa Diva de Jesus ME, fl. 81;
- **Projeto Arquitetônico**, realizado em 06/05/2021, pelo Engenheiro Civil Ederson de Brito Sousa, CREA nº. 1519814950 PA, contendo a Planta Baixa do Térreo e Superior e vista em 3 D, fl. 82;
- **Declaração**, Emitida no dia 11/01/2022, pelas servidoras responsáveis pelas cotações Sras. Luciana Carvalho de Brito (Mat. 450/06) e Marluce Silva Briano Castro (Mat. 3484), Declarando que: *"os valores apresentados nas pesquisas mercadológicas realizadas são atualizados e reflete o valor de mercado diante do cenário econômico Mundial/Municipal"* fl. 83;
- Para comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a **Indicação de Dotação Orçamentária**, emitida em 11/01/2022 devidamente assinada pela Responsável pela Contabilidade da SEMMU, Sra. Ana Paula Lima (Mat. 6971), conforme descrição abaixo, fl. 84:
- Classificação Institucional: 2301 - Fundo Municipal dos Direitos da Mulher - FMDM;
- Classificação Funcional: 04 - 122 - 3000 - 2209 - Manut. do fundo Municipal dos Direitos da Mulher;
- Classificação Econômica: 3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica;
- Valor do Contrato: R\$ 240.000,00;
- Saldo Orçamentário: R\$ 1.500.000,00;
- **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 03/02/2022 pela ordenadora de despesas Secretária Municipal da Mulher, Sra. Edileide Maria Batista Nascimento (Dec. nº. 003/2021), no qual se manifesta na fl. 85:
"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).";
- **Autorização** da autoridade competente Secretária Municipal da Mulher, Sra. Edileide Maria Batista Nascimento (Dec. nº. 003/2021) em 04/02/2022, autorizando a presente contratação *"instaurar o presente processo administrativo de DISPENSA DE LICITAÇÃO, Locação de imóvel destinado para funcionamento da casa da mulher, centro de referência da mulher e conselho municipal dos direitos da Mulher, localizado na avenida Inglaterra, nº277, Bairro Novo Horizonte, no Município de Parauapebas, estado do Pará com a utilização dos recursos oriundos do orçamento vigente, fl. 86;*



- Foi formalizada a **designação da Comissão Permanente de Licitação**, através do Decreto nº 1839 de 29 de dezembro de 2021, fl. 87, sendo eles:

I - Presidente:

- Fabiana de Souza Nascimento;

II - Suplente da Presidente:

- Midiane Alves Rufino Lima;

- Jocylene Lemos Gomes;

III - Membros:

- Débora de Assis Maciel;

- Alexandra Vicente e Silva;

IV - Suplentes dos Membros:

- Clebson Pontes de Souza;

- Thaís Nascimento Lopes;

- Angélica Cristina Rosa Garcia;

- Midiane Alves Rufino Lima;

- Jocylene Lemos Gomes;

- A **autuação do processo administrativo de licitação** que ocorreu no dia 07/02/2022 pelas servidoras: Sra. Fabiana de Souza Nascimento - Presidente, Alexandra Vicente e Silva e Débora de Assis Maciel - Membros, fl. 88;
- Parecer expedido pela Comissão Permanente de Licitação em 07/02/2022**, sendo favorável a contratação preterida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), fls. 89/90;
- Minuta do Contrato** contendo as a identificação das partes, o procedimento do contrato 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. 91/95;
- Despacho da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 09/09/2022** com vistas a esta Controladoria-Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2022-001 SEMMU, fl. 96;

É o Relatório.

4. ANÁLISE

Nos termos do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, é dispensável a licitação "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", *in verbis*:

Art.24- É dispensável a licitação:

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.

Ressalte-se, no entanto, que a contratação direta não significa o descumprimento dos princípios intrínsecos que orientam a atuação administrativa, pois o gestor público está obrigado a seguir um procedimento administrativo determinado, com intuito de assegurar a prevalência dos princípios jurídicos explícitos e implícitos constantes no Texto Constitucional.

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia;

Nesse sentido, passaremos a análise de cada requisito extraído do citado Art. 24, X da Lei 8.666/93:

Destinação ao atendimento das finalidades precípuas da Administração

Observa-se que o ordenador de despesas apresentou a seguinte motivação para a pretendida contratação aqui em apreço:

"O Imóvel supracitado será destinado para o funcionamento da casa da mulher, centro de referência da mulher e conselho municipal dos direitos da mulher.

A celebração do contrato em questão é imprescindível, visto que atualmente a prefeitura não possui propriedade que comporte a necessidade dos referidos setores de atendimento a mulher. Os quais são de suma importância para o bom desempenho das políticas públicas desenvolvidas pela SEMMU."

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 precípuas da administração.

Contudo, 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 a Gestora 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.

Necessidade de instalação e localização condicionem sua escolha

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.

Compulsando os autos observa-se, pela análise a justificativa apresentada pelo Gestor da Pasta, que este imóvel em análise atende as necessidades da Secretaria da Mulher.

"A escolha do imóvel se dá ao fato de apresentar fácil localização e acesso, com a infraestrutura compatível com as atividades praticadas pela rede da secretaria da mulher. O prédio possui uma área edificada (construída) total de 456,30 m², composto de um prédio principal, comercial, composto de três pavimentos: 1 (um) térreo e 2 (dois) pavimentos superiores (primeiro e segundo), e um prédio anexo térreo localizado nos fundos do terreno. O prédio principal: pavimento térreo constituído por 1 (um) salão, 1 (um) banheiro comum, 1 (um) banheiro PCD (com acessibilidade) e 1 (um) hall lateral de acesso:

Primeiro pavimento: constituído por 1 (uma) antessala, 3 (três) salas, 2 (dois) banheiros comuns, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) varanda.

Segundo pavimento: constituído por 1 (um) salão, 2 (dois) banheiros comuns.

Prédio anexo: constituído 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro e 1 (uma) sala.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e os preços praticados são compatíveis com os preços de mercado, conforme demonstrado através de três laudos de avaliação imobiliária em anexo"

Pela justificativa apresentada pela gestora, está informada que esse imóvel atenderá a Administração Pública, no cumprimento das suas respectivas atividades. Nesse sentido, vislumbramos o atendimento ao citado requisito pela Secretaria Municipal da Mulher. Cabe ressaltar que é de inteira responsabilidade da secretaria demandante a justificativa acima exposta, tendo em vista que somente o Gestor da Pasta possui conhecimento aprofundado das necessidades do Órgão.

Em relação ao Relatório de Vistoria, vale ressaltar que o mesmo foi realizado a pedido do gestor desta pasta, junto a Secretaria Municipal de Obras que elaborou o Laudo de Vistoria - Aluguel (fls. 6/26), foi expedido pela equipe técnica da SEMOB, informando que o referido imóvel apresenta bom estado de conservação e está APTO para locação, sendo assim, destacamos no relatório "Ao término do contrato, o imóvel será devolvido, não cabendo à 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."



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 10 de 13

Cumpre registrar também a apresentação do Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 059/2021, subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade Engenheira de segurança no Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 25/10/2021, contendo introdução, Objetivos e conclusão, bem como informando ter sido atendida às legislações exigidas quanto às medidas de segurança para combate de princípio de incêndio e pânico, fls. 29/29 verso.

Cabe mencionar que foi apontado no relatório de inspeção a seguinte Observação apontada pela engenheira de Segurança "esta vistoria não substitui o certificado de licenciamento - auto de vistoria do corpo de bombeiros". Sendo assim, sugerimos após a assinatura deste contrato seja solicitado junto ao corpo de bombeiros, a vistoria do referido imóvel, bem como a emissão do certificado de licenciamento após a sua aprovação.

Preço compatível com o valor de mercado

O art. 26 estatuiu uma série de formalidades aplicáveis ao ente público que não efetiva a licitação (nos casos de dispensa e inexigibilidade de licitação), como forma de compensação parcial aos princípios deixados em segundo plano, prevista no inciso III e seguintes do art. 24 da Lei 8.666/1993. Dentre dessas imposições, vale destacar a obrigação da presença, nos autos do processo administrativo, de justificativa de preço, consoante o parágrafo único do inciso III do citado artigo 26.

Quanto ao valor proposto pela empresa 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 pelos corretores: Aldecy Costa da Silva (CRECI N° 4843), Andrew Rodrigues de Melo (CRECI N° 5978) e Jose Eduardo Ferreira (CRECI N° 8024), obtendo como resultado das avaliações, os respectivos valores para locação mensal de R\$ 21.000,00; R\$ 22.000,00 e R\$ 21.000,00 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 do emissor da avaliação imobiliária o valor consignado 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, os laudos de avaliação emitidos pelos profissionais competentes são suficientes para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei para tanto.

A empresa proprietária do imóvel pretendido, Diva de Jesus ME, encaminhou Proposta para Locação do Imóvel à fls. 49/50, no valor mensal de R\$ 20.000,00.



Vale ressaltar que foi solicitado a empresa proprietária do imóvel através do ofício nº 012/2022, redução de valor na locação do referido imóvel, visando atender as exigências solicitadas por esta administração Pública. Em resposta ao ofício da SEMMU, a empresa Diva de Jesus ME, informa que: *"Não tem como atender o pedido de redução de valor na proposta de aluguel, mantendo o valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) uma vez que, diante da grande procura, houve aquecimento do mercado para locação de imóveis comerciais, assim como para imóveis residenciais, e baseado em pesquisas de mercado atual, estamos com preço abaixo do valor praticado"*.

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.

REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA DO PROPRIETÁRIO

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 da empresa proprietária do imóvel, compulsando os autos verificamos a juntada das Certidões de Regularidade com a Receita Federal, Estadual e Municipal e ainda trabalhista, 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 Certidão de Regularidade do FGTS-CRF. Documentos esses, que comprovaram a conformidade desta para realizar contratos com a Administração Pública.

No que concerne ao imóvel foram apresentados o contrato de compra e venda do imóvel, declaração que não possui vínculo/debito, de água e esgoto com a SAAEP, planta baixa do referido imóvel, foi anexado declaração emitida pela Servidora Sra. Marluce Silva Castro (Mat.3484), alegando ter realizado diligência junto a SEFAZ, de que não há débitos do IPTU do referido imóvel, porém, este controle interno recomenda que seja anexado aos autos pela secretaria demandante a declaração de que não constam débitos de IPTU emitidos pela Secretaria Municipal de Fazenda, bem como a certidão negativa de débitos Imobiliários. Foi anexado nos autos do processo a fatura de pagamento referente a conta de energia da empresa Equatorial Energia S.A, onde informa que não há reaviso de vencimento no endereço do referido imóvel.

Como se sabe, tal condição de regularidade para contratar com ente público é exigência contida na Constituição Federal, em seu art. 195, § 3º, bem como no art. 29, inciso IV, Lei 8.666/93.



PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Além dos requisitos elencados na legislação, há ainda o requisito de disponibilidade orçamentária para que seja legal a concretização desta dispensa de licitação.

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 Indicação do Objeto e do Recurso, emitida pelo Fundo da Mulher, informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado.

Impende destacar que a autoridade competente apresentou Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, informando que a despesa advinda desta pretensa locação 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).

OBJETO DE ANÁLISE

Cumpre elucidar que a análise neste parecer se restringiu à verificação dos requisitos formais para deflagração do processo licitatório, bem como da apreciação do Valor, Prazo, Regularidade Fiscal da empresa 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 presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo ora analisado, não sendo possível adentrar a análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos técnico-administrativo, assim como aos requisitos legalmente impostos.

Desta forma, esta Controladoria não se pronunciará sobre os aspectos técnicos 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) Recomenda-se que no momento da formalização da contratação sejam verificadas as autenticidades das certidões juntadas aos autos;
- b) Sugerimos após a assinatura deste contrato seja solicitado junto ao corpo de bombeiros, a vistoria do referido imóvel, bem como a emissão do certificado de licenciamento após a sua aprovação;



- c) Este controle interno recomenda que seja anexado aos autos pela secretaria demandante a declaração de que não constam débitos de IPTU emitidos pela Secretaria Municipal de Fazenda, bem como a certidão negativa de débitos Imobiliários.
- d) 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;
- e) Recomendamos que os autos sejam encaminhados para a Procuradoria Geral do Município para manifestação quanto aos cumprimentos dos elementos legais desta Dispensa de Licitação e legalidade dos documentos apresentados, bem como manifeste no tocante ao instrumento particular de compra e venda 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 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.

No mais, entendemos que não havendo óbice legal quanto à contratação, opinamos pela continuidade do procedimento, desde que atendidas às recomendações acima expostas. 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 Comissão Permanente de Licitação.

Parauapebas/PA, 15 de fevereiro de 2022.

Arthur Boxialo Leão

Agente de controle interno

Decreto nº 244/2020

Júlia Beltrão Dias Praxedes

Controladora Geral do Município

Decreto nº 767/2018

Rayane Clara S. Alves
Controladora Geral / Adjunta
Dec. nº 897/2018