

PARECER CONTROLE INTERNO

EMENTA: Dispensa de Licitação nº 7/2021-001 SEHAB

OBJETO: Locação de (um) imóvel, localizado na Rua 70, Quadra 82, Lote 05, Bairro Jardim Canadá, Destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Habitação, vinculado à Secretaria Municipal de Habitação, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de habitação (Memo. nº 0660/2021 – SEHAB.) fora instruído e encaminhado pela central de licitação e contratos – CLC para a devida análise do procedimento junto ao Controle Interno no que tange ao valor, prazo, bem como a indicação orçamentária e Regularidade Fiscal.

Em tempo, cabe mencionar quanto a sua legalidade, pertinência e ditames legais, serão analisados pela Procuradoria Geral no Parecer Jurídico.

2. CONTROLE INTERNO

O art. 74 da CF estabelece a finalidade 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 auditoria, fiscalização, avaliação da gestão, bem como o acompanhamento da execução orçamentária financeira, patrimonial, administrativa e contábil, ou qualquer ato que resulte em receita e despesa para o Poder Público Municipal”.

De acordo com o art. 1º da Lei Municipal nº 4.293/2005, “Fica instituído o Sistema Integrado de Controle Interno do Poder Executivo, que tem por objetivo a fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da Administração Pública Municipal e a verificação e avaliação dos resultados obtidos pelos administradores em geral”.

O Controle Interno manifesta-se acerca das circunstâncias próprias de cada processo e na avaliação prévia da formalização do procedimento a que está submetido à Controladoria, a título de orientação e assessoramento. Caso haja, no processo em análise, ilegalidades ou irregularidades as mesmas serão apontadas em Auditoria Própria.

Neste sentido, cabe à ressalva quanto à responsabilização solidária do responsável pelo Controle Interno, só haverá responsabilização quando conhecendo da ilegalidade ou

irregularidade não informá-las ao Tribunal de Contas ao qual está vinculado, ferindo assim a sua atribuição de apoiar o Controle Externo.

Destaca-se que o Controlador Interno não é o ordenador de despesas, sendo atribuição restrita do gestor.

Assim, em razão do processo licitatório, em análise, implicar em realização de despesas, segue manifestação do Controle Interno.

3. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo é composto de 01 volume, sendo instruído, dentre outros, com os seguintes documentos:

- 1) Memorando nº 0660/2021 - SEHAB, emitido pelo secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Meneses Andrade (Decreto nº 009/2021), destinado a Comissão Permanente de Licitação deste Município solicitando a emissão de contrato para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Habitação:
 - ✓ **Valor Estimado da Contratação:** R\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Reais);
 - ✓ **Prazo do Contrato:** 12 Meses;
 - ✓ **Endereço do Imóvel:** Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, no Município de Parauapebas, PA;
 - ✓ **Proprietário:** Uillian Luiza Oliveira;
- 2) Justificativa apresentada pelo secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Meneses Andrade (Decreto nº 009/2021), para locação do imóvel aqui em análise;

"A locação pretendida se faz necessária uma vez que o conselho Municipal de Habitação não dispõe de espaço físico para suas atividades, demonstrando que o imóvel pesquisado atende as finalidades precípua da administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favorável para o atendimento do conselho.

O conselho municipal de habitação, instituído pela Lei nº 4386, de 26 de agosto de 2009, alterada pela lei nº 4735, de 16 de março de 2018, é um órgão comunitário e colegiado de representação paritária, tendo por função auxiliar na elaboração, execução e fiscalização da política Habitacional do município de Parauapebas/PA, sendo um órgão normativo, consultivo, deliberativo e fiscalizador, constituindo-se em instância de interesse público, possuindo, inclusive, legitimidade ativa para demandar administrativamente em defesa dos interesses coletivos relativos as políticas habitacionais no âmbito Municipal.

O decreto nº 958, de 21 de dezembro de 2018, que regulamenta a lei supracitada, em seu artigo 4º, dispõe que "o CGFMHIS funcionará em prédio e instalações fornecidas pelo poder Público Municipal".

Assim, tendo em vista a necessidade do exercício de suas atribuições, e pelo fato de não dispor de espaço físico, torna-se imperiosa a referida locação de imóvel.

Outrossim, considerando ainda, o momento sui generis devido a pandemia do COVID -19 ao qual estamos enfrentando, o conselho gestor do fundo Municipal de Habitação e interesse social é considerado como atividade essencial em virtude do serviço público que exerce a sociedade civil no que se refere as políticas habitacionais, e no intuito de viabilizar um amplo espaço, que se encontra em aglomerações e proporcione atendimento digno, confortável e humanitário aos servidores no exercício de suas atividades e aos usuários.

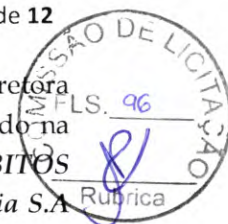
A escolha recair em favor do imóvel supracitado, justifica-se ainda, pelo fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento do interesse público tendo em vista que, após visita técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras, foi considerado através do laudo técnico que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, e adequado a utilização a que se destina, possui fácil acesso, a sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades da administração pública ”.

- 3) Consta nos autos o decreto nº 958, de dezembro de 2018, que dispõe sobre a composição e atribuições do conselho gestor do fundo Municipal de Habitação e Interesse Social, fls. (05/15).
- 4) Foi apresentado o laudo de vistoria, realizado no dia 31/05/2021, pela equipe técnica da Secretaria de Obras, para locação imóvel situado na Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, no Município de Parauapebas, PA, a vistoria foi realizada pela a equipe técnica informando que o imóvel se encontra: “em BOM estado de conservação, e está APTO a locação”.
- 5) Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 040/2021 pelo Engenheira de Segurança do Trabalho, Sra. Diva Brito de Andrade, realizado na data de 07 de julho de 2021, onde considerou atendidas as legislações de combate a incêndio exigido pelo Departamento Especializado em segurança e saúde ocupacional – DESSO, além de sugerir a solicitação visita do corpo de bombeiros para obtenção de habite-se fl.35;
- 6) Ofício nº. 146/2021 – SEHAB expedido pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação mercadológica do imóvel localizado na Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, no Município de Parauapebas, PA;
- 7) Laudo de avaliação mercadológica para locação de Imóvel emitido pela corretora Sra. Cleonice Pereira da Silva (CRECI Nº 4204), que relatou que após análise de mercadológica o imóvel citado no processo fica na importância de R\$ 6.000,00 (seis mil e reais) fls.37/40;
- 8) Ofício nº. 147/2021 fl.43 – SEHAB expedido pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação mercadológica do imóvel ao corretor SANDOVAL Pereira Lopes (Creci 4225/PA), localizado na Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, no Município de Parauapebas, PA;
- 9) Laudo de avaliação mercadológica para locação de Imóvel emitido pelo corretor Sr. Sandoval Pereira Lopes (CRECI Nº 425), que relatou que após análise de



mercadológica o imóvel citado no processo fica na importância de R\$ 6.500,00 (seis mil e Quinhentos reais) fls.42/43;

- 10) Ofício nº. 148/2021 – SEHAB expedido Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação imobiliária ao Sra. Julianny da Silva Freitas Andrade, referente ao imóvel localizado na Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, no Município de Parauapebas, PA;
- 11) Laudo de avaliação mercadológica para locação de Imóvel emitido pelo Sra. Julianny da Silva Freitas Andrade (CRECI Nº 4156), que relatou que após análise de mercadológica o imóvel citado no processo fica na importância de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) fl.45;
- 12) Ofício nº. 150/2021 – SEHAB expedido pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), destinado ao proprietário do imóvel aqui em análise, Sr. Uillian Luiza Oliveira, se manifestando quanto ao interesse na locação do imóvel aqui em apreço;
- 13) Proposta de Locação emitido pelo proprietário do imóvel, Sr. Uillian Luiza Oliveira, consignando valor mensal no importe R\$ 7.000,00 (Sete mil reais) fls.47/49;
- 14) Ofício nº. 152/2021 – SEHAB, expedido pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando ao proprietário, redução de valor proposto para a locação do imóvel para o valor Mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), alegando que *“diante do atual cenário que vivenciamos pela disseminação em escala global do “NOVO CORONA VIRUS” (COVID-19), enfrentada pelo Brasil por meados de Fevereiro de 2020, impôs a edição de um grande número de normas legais e infra legais, de âmbito nacional e estadual, com impactos significativos aos poderes públicos municipais, jurisdictionados pelo TCM-PA”*.
- 15) O proprietário Sr. Uillian Luiza Oliveira, manifestou-se concordando com a redução do valor da locação para o valor Mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- 16) Em relação aos documentos referentes à propriedade e a situação do imóvel, bem como a regularidade fiscal da proprietária, foram juntados:
 - ✓ Registro de compra e venda do Imóvel; fl.52/53;
 - ✓ Declaração de Convivência Marital fl. 54;
 - ✓ Documento Pessoal Sra. Maria Alves Rodrigues fl. 55;
 - ✓ Documento Pessoal do proprietário do imóvel, Sr. Uillian Luiza Oliveira fl.73;
 - ✓ Planta baixa do referido Imóvel fls. 57/60;
 - ✓ Para comprovação da Regularidade Fiscal da pretensa locatária, na forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, observa-se às seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Municipais, Certidão negativa de débitos Imobiliários, declaração do proprietário do imóvel informando que não possui vínculo empregatício e fica desobrigado a emitir certidão de FGTS e de INSS; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; boletim de cadastro imobiliário -BCI;
 - ✓ Certidão negativa de débitos de água e esgoto;



- ✓ Declaração de diligência onde a Sra. Cássia Correa Freitas Diretora Administrativa (Portaria nº12/2021) informa que: "o imóvel localizado na Rua 70, Quadra 82, lote 05, Bairro Jardim Canadá, **NÃO POSSUI DÉBITOS RELATIVOS AO PRESENTE ANO, com a empresa Equatorial Energia S.A** fl.56;
 - ✓ Declaração que não emprega menor de idade;
- 17) Para comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntada aos autos Indicação do Objeto e do Recurso, assinadas pela Secretaria Municipal de fazenda e pela responsável pelo Departamento de Contabilidade, com as seguintes Classificações:
- ✓ Classificação Institucional: 2601 – Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social;
 - ✓ Classificação funcional: 16.122.600.2.232 – Encargos/Apoio ao conselho Municipal de Habitação e de Interesse Social.
 - ✓ Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros P. Física
 - ✓ Sub – Elemento: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis
 - ✓ Saldo Orçamentário Disponível: R\$ 20.000,00
 - ✓ Saldo Contratual: R\$ 60.000,00
 - ✓ Valor estimado para 2021: R\$ 20.000,00
 - ✓ Valor estimado para 2022: R\$ 40.000,00;
- 18) Encontra-se nos autos Declaração de Adequação Orçamentária expedida pelo Ordenador de Despesa, de que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- 19) Consta Autorização da Autoridade Competente permitindo o início do processo de dispensa de licitação, conforme Lei nº. 8666/93;
- 20) Foi formalizada a designação da Comissão de Licitação, através do Decreto nº. 47 de 04 de janeiro de 2021, conforme determinado na Lei nº 8.666/93, art. 38, III, nomeando:
- I- Presidente:
 - a. Fabiana de Souza Nascimento
 - II- Membros:
 - a. Debora Cristina Ferreira Barbosa
 - b. Jocylene Lemos Gomes
 - III- Suplentes:
 - a. Clebson Pontes de Souza
 - b. Thais Nascimento Lopes
 - c. Aderlani Silva de Oliveira Sousa
 - d. Midiane Alves Rufino Lima
- 21) Autuação imitada pela Comissão de Licitação prosseguindo com o processo licitatório;
- 22) Parecer expedido pelos membros da Comissão Permanente de Licitação sendo favorável a contratação pretendida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais);

- 23) Minuta do Contrato, com as cláusulas contendo a identificação das partes, do procedimento do contrato de locação, do objeto do contrato e locação da sua finalidade, da duração do contrato, do prazo de vigência do contrato, da alteração contratual, do valor do contrato, da destinação e utilização do imóvel, das obrigações do locatário, das obrigações do locador, condições de entrega e uso do imóvel, das penalidades, do regime jurídico contratual, da rescisão contratual, restituição do imóvel, dos débitos para com a fazenda pública, do executor do contrato, da publicação e do registro, do foro, conforme a Lei nº. 8.666/93;
- 24) Despacho da CPL encaminhando este procedimento para a CGM, no dia 27 de setembro de 2021;

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 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.

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 precípua 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 precípua da Administração

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

“A locação pretendida se faz necessária uma vez que o conselho Municipal de Habitação não dispõe de espaço físico para suas atividades, demonstrando que o

imóvel pesquisado atende as finalidades precípua da administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favorável para o atendimento do conselho.

O conselho municipal de habitação, instituído pela Lei nº 4386, de 26 de agosto de 2009, alterada pela lei nº 4735, de 16 de março de 2018, é um órgão comunitário e colegiado de representação paritária, tendo por função auxiliar na elaboração, execução e fiscalização da política Habitacional do município de Parauapebas/PA, sendo um órgão normativo, consultivo, deliberativo e fiscalizador, constituindo-se em instância de interesse público, possuindo, inclusive, legitimidade ativa para demandar administrativamente em defesa dos interesses coletivos relativos as políticas habitacionais no âmbito Municipal.

O decreto nº 958, de 21 de dezembro de 2018, que regulamenta a lei supracitada, em seu artigo 4º, dispõe que "o CGFMHIS funcionará em prédio e instalações fornecidas pelo poder Público Municipal".

Assim, tendo em vista a necessidade do exercício de suas atribuições, e pelo fato de não dispor de espaço físico, torna-se imperiosa a referida locação de imóvel.

Outrossim, considerando ainda, o momento sui generis devido a pandemia do COVID -19 ao qual estamos enfrentando, o conselho gestor do fundo Municipal de Habitação e interesse social é considerado como atividade essencial em virtude do serviço público que exerce a sociedade civil no que se refere as políticas habitacionais, e no intuito de viabilizar um amplo espaço, que se evite aglomerações e proporcione atendimento digno, confortável e humanitário aos servidores no exercício de suas atividades e aos usuários.

A escolha recair em favor do imóvel supracitado, justifica-se ainda, pelo fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento do interesse público tendo em vista que, após visita técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras, foi considerado através do laudo técnico que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, e adequado a utilização a que se destina, possui fácil acesso, a sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades da administração pública".

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.

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 apenas o imóvel em análise é o único que atende as necessidades da Secretaria de Habitação.

“A escolha recair em favor do imóvel supracitado, justifica-se ainda, pelo fato de que somente este imóvel atenderá o desenvolvimento das atividades para os fins a que se destinam, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito e imediato atendimento do interesse público tendo em vista que, após visita técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras, foi considerado através do laudo técnico que o imóvel encontra-se em perfeitas condições de uso, e adequado a utilização a que se destina, possui fácil acesso, a sua estrutura, permite adaptação para atender as necessidades da administração pública.”.

Pela justificativa apresentada pelo gestor, esta informa que esse imóvel atenderá a Administração Pública, no cumprimento das suas respectivas atividades. Nesse sentido, vislumbramos o atendimento ao citado requisito pela Secretaria Municipal de Habitação. 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. 18/32), 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.”.*

Cumprе registrar também a apresentação do Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 040/2021, subscrito pelo Sra. Diva Brito de Andrade Engenheira de segurança no Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 07/07/2021, contendo introdução, Objetivos e conclusão, bem como informando ter sido atendida às legislações exigidas pelo Departamento Especializado em Segurança e Saúde Ocupacional (DESSO) quanto às medidas de segurança para combate de princípio de incêndio e pânico, fl. 35.

Vale ressaltar que foi sugerido pela engenheira de segurança que seja solicitado a vistoria técnica do corpo de Bombeiros para obtenção do HABITE-SE. Sendo assim, a secretaria deve após firmar o contrato de locação, solicitar a vistoria do corpo de bombeiro para que seja emitido o auto de vistoria, conforme apontado no relatório para referido imóvel.

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 pelo proprietário 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: Cleonice Pereira da Silva (CRECI N° 4204), Sandoval Pereira Lopes (CRECI N° 4225) e Julianny da Silva Freitas Andrade (CRECI N° 4156), obtendo como resultado das avaliações, os respectivos valores para locação mensal de R\$ 6.000,00; R\$ 6.500,00 e R\$ 7.000,00 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.

O proprietário do imóvel pretendido, Sr. Uillian Luiza Oliveira, encaminhou Proposta para Locação do Imóvel à fls. 47/49, no valor mensal de R\$ 7.000,00.

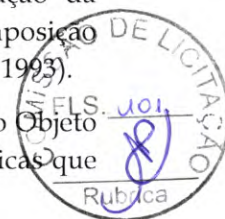
Vale ressaltar que foi solicitado ao proprietário do imóvel através do ofício nº 152/2021, redução de valor na locação do referido imóvel, levando em consideração que : *“contudo, diante do atual cenário que vivenciamos pela disseminação em escala global do “NOVO CORONAVIRUS” (COVID 19), enfrentada pelo Brasil por meados de fevereiro de 2020, impôs a edição de uma grande número de normas legais e infra legais, de âmbito nacional e estadual, com impactos significativos aos poderes públicos Municipais, Jurisdicionados pelo TCM-PA.*

E, considerando que a locação do imóvel em questão constitui atividade essencial e indispensável para garantir o atendimento as políticas habitacionais e interesse público, solicitamos



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 pela Secretária Municipal de Habitação, 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

Cumprе elucidar que a análise neste parecer se restringiu a verificação dos requisitos formais para deflagração do processo licitatório, bem como da apreciação do **Valor, Prazo, Regularidade Fiscal do proprietário 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) 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;
- 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) Vale ressaltar que foi sugerido pela engenheira de segurança que seja solicitado a vistoria técnica do corpo de Bombeiros para obtenção do HABITE-SE. Sendo assim, a secretaria deve após firmar o contrato de locação, solicitar a vistoria do corpo de bombeiro para que seja emitido o auto de vistoria, conforme apontado no relatório para referido imóvel;

de vossa senhoria readequação no valor da proposta de locação para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais e R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anual”.

Em resposta ao ofício da SEHAB, o proprietário sr. Uillian Luiza Oliveira, informa que aceita a redução do valor proposto pela secretaria estabelecendo o valor R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, por 12 meses, atendo as normas quanto a vantajosidade para esta administração.

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 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 da 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 da proprietária 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 também de não possuir vínculo empregatício e nem Cadastro Específico do INSS-CEI, e por tal motivo ficando desobrigado a emitir a Certidão de FGTS exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de PARAUAPEBAS-PA. Documentos esses, que comprovaram a conformidade desta para realizar contratos com a Administração Pública.

No que concerne ao imóvel foram apresentados o registro de compra e venda do imóvel; declaração de convivência marital do proprietário; certidão negativa de débitos de água e esgoto SAAEP, declaração de diligência com a empresa Equatorial Energia S.A que constatou que não possui débitos vencidos e a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), planta baixa do referido imóvel e certidão negativa de débitos imobiliários.

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.



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, 28 de setembro de 2021.

Arthur Bordalo Leão
Agente de controle interno
Decreto n°. 244/2020

Júlia Beltrão Dias Praxedes
Controladora Geral do Município
Decreto n°. 767/2018

