

PARECER CONTROLE INTERNO

EMENTA: Dispensa de Licitação nº 7/2021-002 SEHAB

OBJETO: Locação de imóvel destinado para atender a Diretoria de Projetos de Interesse Social- Unidade Cidade Jardim, do Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social (FMHIS), no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de habitação (Memo. nº 0976/2021 - 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 0976/2021 - 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\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais);
 - ✓ **Valor Estimado Mensal:** R\$ 9.100,00 (nove mil e cem reais);
 - ✓ **Prazo do Contrato:** 12 Meses;
 - ✓ **Endereço do Imóvel:** Av. Alfredo Amâncio Filho, QD 178 LT 11, Bairro: Cidade Jardim, Parauapebas-PA;
 - ✓ **Proprietário (a):** Renilda Alexandrina de Jesus Nascimento;
- 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 justifica para o funcionamento das atividades desenvolvidas pela Diretoria de Projetos de Interesse Social, entre os quais se encontra o Setor de Cadastro, sendo que este setor destina-se a atender as demandas dos benefícios em situação de vulnerabilidade social, e que se enquadrem nos parâmetros legais e necessários para fazerem jus aos benefícios concernentes a utilização do subsídio financeiro para complementação ou quitação de imóveis residenciais na hipótese de financiamentos realizados pelos mutuários de baixa renda, conforme o disposto no art. 3º da Lei Municipal nº 4386, de 26 de agosto de 2009, redação acrescida pela Lei Municipal nº 4828 de 19 de novembro de 2019.

Considerando que o direito a moradia passou a ser um item fundamental pela declaração dos direitos humanos, e uma premissa básica, incorporada a constituição federal a partir do ano educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade e a infância, a assistência aos desamparados. Sendo que, um dos motivos para a inclusão do direito à moradia na constituição é a associação direta dele com o princípio da dignidade da pessoa humana. Ao relacionar a necessidade de uma moradia com a aquisição de uma vida digna, entende-se o direito a moradia como um direito social – que vai além do individual e por isso, relevante para toda a

sociedade. A lei que foi incorporada à constituição é clara: “É dever do Estado garantir esse direito”. Mas antes mesmo de o direito à moradia ser incorporado a ela, o artigo 23 já considerava a garantia a moradia como um dever da União, dos estados e dos municípios. “promoção e implementação de programas para construções de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” e o “combate as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos.

A preferência pelo imóvel em comento, justifica-se pelo fato do mesmo ser o único que atende de maneira satisfatória as necessidades desta Secretaria, compondo um conjunto de iniciativas que tem como objetivo atender aos beneficiários do Programa de subsídio financeiro para complementação ou quitação de imóveis residenciais na hipótese de financiamentos realizados pelos mutuários de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. Vale ainda ressaltar, que para a escolha do imóvel, foram considerados alguns critérios, entre os quais: localização do imóvel, sendo que o mesmo encontra-se na proximidade da área destinada ao atendimento do referido público alvo, com linhas regulares de transportes coletivos facilitando assim o acesso ao mesmo, local amplo, arejado e iluminado e proporciona aos usuários condições aceitáveis de conforto e segurança.

Neste sentido, imóvel preterido atenderá as necessidades da Diretoria de Projetos Social para o desenvolvimento das atividades a que se destinam, quanto a administração pública que tem o dever de cuidar da coisa pública. Isso significa dizer que deve ser utilizada a solução mais eficiente e mais econômica e que promova o alcance com êxito das atividades finalísticas da administração através dos seus equipamentos públicos.

Vale ressaltar que ocorrerá por conta exclusiva do contratante, o pagamento das despesas referente ao consumo de água, energia elétrica e outras taxas que incidirem sobre o imóvel ora locado, exceto IPTU”.

- 3) Foi apresentado o laudo de vistoria, realizado no dia 28/09/2021, pela equipe técnica da Secretaria de Obras, para locação imóvel situado na Av. Alfredo Amâncio Filho, QD 178 LT 11, Bairro: Cidade Jardim, 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”.
- 4) Relatório de Inspeção Técnica – RIT nº. 055/2021 pelo Engenheira de Segurança do Trabalho, Sra. Diva Brito de Andrade, realizado na data de 21 de outubro de 2021, onde considerou atendidas as legislações de combate a incêndio exigido pelo Departamento Especializado em segurança e saúde ocupacional – DESSO, além de informar que: “esta vistoria não substitui o certificado de licenciamento – auto de vistoria
- 5) Ofício nº. 287/2021– SEHAB encaminhado no dia 25 de outubro de 2021, 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 Av. Alfredo Amâncio Filho, QD 178 LT 11, Bairro: Cidade Jardim, Parauapebas-PA fl.23;
- 6) 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\$ 10.500,00 (dez mil e Quinhentos reais) fls.24/25;

- 7) Ofício nº. 288/2021 - SEHAB, encaminhado no dia 25 de outubro de 2021, 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 Av. Alfredo Amâncio Filho, QD 178 LT 11, Bairro: Cidade Jardim, Parauapebas-PA;
- 8) 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\$ 10.700,00 (dez mil e setecentos reais) fls.27/28;
- 9) Ofício nº. 289/2021 - SEHAB, encaminhado no dia 25 de outubro de 2021, expedido Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação imobiliária ao Sra. Cleonice Pereira da Silva, referente ao imóvel localizado na Av. Alfredo Amâncio Filho, QD 178 LT 11, Bairro: Cidade Jardim, Parauapebas-PA;
- 10) Laudo de avaliação mercadológica para locação de Imóvel emitido pelo 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\$ 10.000,00 (dez mil reais) fls.30/31;
- 11) Ofício nº. 290/2021 - SEHAB, encaminhado no dia 27 de outubro de 2021, expedido pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. Jose Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), destinado a proprietária do imóvel aqui em análise, Sra. Renilda Alexandrina de Jesus Nascimento, se manifestando quanto ao interesse na locação do imóvel aqui em apreço;
- 12) Proposta de Locação emitido pela proprietária do imóvel, Sra. Renilda Alexandrina de Jesus Nascimento, consignando valor mensal no importe R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais) fls.34/37;
- 13) Ofício nº. 305/2021 - SEHAB, encaminhado no dia 03 de novembro de 2021, 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\$ 9.100,00 (nove mil e cem 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"*.
- 14) A proprietária Sra. Renilda Alexandrina de Jesus Nascimento, manifestou-se concordando com a redução do valor da locação para o valor Mensal de R\$ 9.100,00 (nove mil e cem reais).
- 15) Em relação aos documentos referentes à propriedade e a situação do imóvel, bem como a regularidade fiscal da proprietária, foram juntados:
 - ✓ Contrato particular de compromisso de compra e venda de lote/terreno; fl.40/51;

- ✓ Termo de aditivo de Cessão/transferência dos direitos aquisição do Contrato Particular nº 7.017 de compromisso de compra e venda de lote/terreno fls.56/57;
 - ✓ Demonstrativo de pagamento de lote fls. 58/61,
 - ✓ Publicação de Lei nº 4677 de 27 de setembro de 2016, alterando via urbana do Barro Cidade Jardim, de avenida dos Buritis para Avenida Dr. Alfredo Amâncio Filho fls.62/64;
 - ✓ Planta baixa do referido Imóvel fls. 65/67;
 - ✓ Documento Pessoal Sra. Renilda Alexandrina de Jesus Nascimento fl. 73;
 - ✓ Documento Pessoal do Cônjuge Sr. Jose Paulo de Souza Nascimento fl. 74;
 - ✓ Certidão de casamento fl. 75;
 - ✓ ;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;
 - ✓ Certidão negativa de débitos de água e esgoto;
 - ✓ Recibo Anual de Quitação junto a empresa Equatorial além de conta de energia referente ao último pagamento de conta de energia elétrica fls.70/71;
 - ✓ Declaração que não emprega menor de idade;
- 16) Decreto nº 48 de 24 de janeiro de 2020, fls.83/85
- 17) Lei nº 4828 de 19 de novembro de 2019 fl.86/87
- 18) 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: 16.122.600.2.234 - Manutenção do Fundo 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\$ 181.500,00
 - ✓ Saldo Contratual: R\$ 109.200,00
- 19) 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;



- 20) Consta Autorização da Autoridade Competente permitindo o início do processo de dispensa de licitação, conforme Lei nº. 8666/93;
- 21) 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
- 22) Autuação imitada pela Comissão de Licitação prosseguindo com o processo licitatório;
- 23) Parecer expedido pelos membros da Comissão Permanente de Licitação sendo favorável a contratação pretendida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais);
- 24) 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;
- 25) Despacho da CPL encaminhando este procedimento para a CGM, no dia 25 de novembro 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 que:

“A locação pretendida se justifica para o funcionamento das atividades desenvolvidas pela Diretoria de Projetos de Interesse Social, entre os quais se encontra o Setor de Cadastro, sendo que este setor destina-se a atender as demandas dos benefícios em situação de vulnerabilidade social, e que se enquadrem nos parâmetros legais e necessários para fazerem jus aos benefícios concernentes a utilização do subsídio financeiro para complementação ou quitação de imóveis residenciais na hipótese de financiamentos realizados pelos mutuários de baixa renda, conforme o disposto no art. 3º da Lei Municipal nº 4386, de 26 de agosto de 2009, redação acrescida pela Lei Municipal nº 4828 de 19 de novembro de 2019.

Considerando que o direito a moradia passou a ser um item fundamental pela declaração dos direitos humanos, e uma premissa básica, incorporada a constituição federal a partir do ano educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção a maternidade e a infância, a assistência aos desamparados. Sendo que, um dos motivos para a inclusão do direito à moradia na constituição é a associação direta dele com o princípio da dignidade da pessoa humana. Ao relacionar a necessidade de uma moradia com a aquisição de uma vida digna, entende-se o direito a moradia como um direito social – que vai além do individual e por isso, relevante para toda a sociedade. A lei que foi incorporada à constituição é clara: “É dever do Estado garantir esse direito”. Mas antes mesmo de o direito à moradia ser incorporado a ela, o artigo 23 já considerava a garantia a moradia como um dever da União, dos estados e dos municípios. “promoção e implementação de programas para construções de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” e o “combate as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos.

A preferência pelo imóvel em comento, justifica-se pelo fato do mesmo ser o único que atende de maneira satisfatória as necessidades desta Secretaria, compondo um conjunto de iniciativas que tem como objetivo atender aos beneficiários do Programa de subsídio financeiro para complementação ou quitação de imóveis residenciais na hipótese de financiamentos realizados pelos mutuários de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. Vale ainda ressaltar, que para a escolha do imóvel, foram considerados alguns critérios, entre os quais: localização do imóvel, sendo que o mesmo encontra-se na proximidade da área destinada ao atendimento do referido público alvo, com linhas regulares de transportes coletivos facilitando assim o acesso ao mesmo, local amplo, arejado e iluminado e proporciona aos usuários condições aceitáveis de conforto e segurança.

Neste sentido, imóvel preterido atenderá as necessidades da Diretoria de Projetos Social para o desenvolvimento das atividades a que se destinam, quanto a administração pública que tem o dever de cuidar da coisa pública. Isso significa dizer que deve ser utilizada a solução mais eficiente e mais econômica e que promova o alcance com êxito das atividades finalísticas da administração através dos seus equipamentos públicos.

Vale ressaltar que ocorrerá por conta exclusiva do contratante, o pagamento das despesas referente ao consumo de água, energia elétrica e outras taxas que incidirem sobre o imóvel ora locado, exceto IPTU".

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.

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 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 preferência pelo imóvel em comento, justifica-se pelo fato do mesmo ser o único que atende de maneira satisfatória as necessidades desta Secretaria, compondo um conjunto de iniciativas que tem como objetivo atender aos beneficiários do Programa de subsídio financeiro para complementação ou quitação de imóveis residenciais na hipótese de financiamentos realizados pelos mutuários de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social. Vale ainda ressaltar, que para a escolha do imóvel, foram considerados alguns critérios, entre os quais: localização do imóvel, sendo que o mesmo encontra-se na proximidade da área destinada ao atendimento do referido público alvo, com linhas regulares de transportes coletivos facilitando assim o acesso ao mesmo, local amplo, arejado e iluminado eu proporciona aos usuários condições aceitáveis de conforto e segurança”.

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.”.

Cumprir registrar também a apresentação do Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 055/2021, subscrito pelo Sra. Diva Brito de Andrade Engenheira de segurança no Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 21/10/2021, 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. 21.

Vale ressaltar que foi informado pela engenheira de segurança que a vistoria realizada pelo DESSO, não substitui o certificado de licenciamento - auto de vistoria do corpo de bombeiros. Desta forma recomenda-se que a secretaria busque junto ao corpo de Bombeiros a certificação para efeito de regularização quanto ao Licenciamento.

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\$ 10.500,00; R\$ 10.700,00 e R\$ 10.000,00 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 proprietária do imóvel pretendido, Sra. Renilda Alexandrina de Jesus, encaminhou Proposta para Locação do Imóvel à fls. 34/37, no valor mensal de R\$ 10.400,00.

Vale ressaltar que foi solicitado ao proprietário do imóvel através do ofício n° 305/2021, 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 de vossa senhoria readequação no valor da proposta de locação para R\$ 9.100,00 (nove mil e cem reais) mensais e R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais) anual".

Em resposta ao ofício da SEHAB, o proprietário Sra. Renilda Alexandrina de Jesus, informa que aceita a redução do valor proposto pela secretaria estabelecendo o valor R\$ 9.100,00 (nove mil e cem 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; certidão de casamento; certidão negativa de débitos de água e esgoto SAAEP, recibo de quitação e conta de energia quitando os débitos com a empresa Equatorial Energia S.A que constatou que não possui débitos vencidos, não foi apresentado demonstrativo quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) não foi apresentado demonstrativo quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sendo necessário anexar o mesmo, junto a este processo licitatório, 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.

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 informado pela engenheira de segurança que a vistoria realizada pelo DESSO, não substitui o certificado de licenciamento – auto de vistoria do corpo de bombeiros. Desta forma recomenda-se que a secretaria busque junto ao corpo de Bombeiros a certificação para efeito de regularização quanto ao Licenciamento.
- d) Não foi apresentado demonstrativo quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sendo necessário anexar o mesmo junto a este processo licitatório.

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

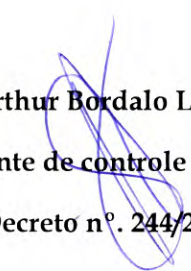
gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar posicionamento contrário ou diverso daquele emanado por esta Controladoria, sem a necessidade de retorno do feito.

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.

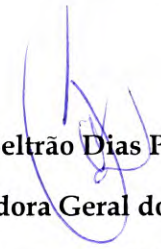
Parauapebas/PA, 03 de dezembro de 2021.



Arthur Bordalo Leão

Agente de controle interno

Decreto n°. 244/2020



Júlia Beltrão Dias Praxedes

Controladora Geral do Município

Decreto n°. 767/2018