



PARECER DA CONTROLADORIA INTERNA Nº 058/2021

Processo Licitatório: **7/2021-017-FMAS**

Modalidade: **DISPENSA DE LICITAÇÃO – ART. 24, X, DA LEI 8.666/1993**

Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA ATENDER E ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO PROGRAMA BOLSA FAMÍLIA, SITUADO NA RUA SANTA RITA Nº 146, BAIRRO CENTRO.**

A Controladoria Interna, representada pela Senhora Gabriela Zibetti, ocupante do Cargo em Provimento de Comissão de Controlador Interno do Poder Executivo do Município e Jacundá/PA, conforme Portaria nº 005/2021-GP, declara, para os devidos fins, junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará, nos termos do art. 38, caput, da Lei nº 8.666/1993, que recebeu, em 28/06/2021, às 16h29, para análise volume único do **Processo Licitatório nº 7/2021-017-FMAS**, na modalidade **Dispensa de Licitação**, devidamente autuado, numerado, contendo páginas de 001 a 048, para locação de imóvel, para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família, situado na Rua Santa Rita nº 146, Bairro Centro.

1. PRELIMINAR

Antes de se adentrar o mérito do presente Parecer, insta salientar que a condução da análise técnica desta Controladoria Interna encontra respaldo na Constituição Federal em seu art. 74¹, ratificada no artigo 71 da Constituição Estadual², no art. 279 do Regimento Interno do Tribunal de Contas dos Municípios (Ato Nº 23, de 16 de dezembro de 2020)³, Resolução nº 11.535/TCMPA (art. 11, §1º); e na Lei Municipal nº 2.383/2005 (art. 2º).

¹ Art. 74. Os Poderes Legislativo, Executivo e Judiciário manterão, de forma integrada, sistema de controle interno com a finalidade de: I - avaliar o cumprimento das metas previstas no plano plurianual, a execução dos programas de governo e dos orçamentos da União; II - comprovar a legalidade e avaliar os resultados, quanto à eficácia e eficiência, da gestão orçamentária, financeira e patrimonial nos órgãos e entidades da administração federal, bem como da aplicação de recursos públicos por entidades de direito privado; III - exercer o controle das operações de crédito, avais e garantias, bem como dos direitos e haveres da União; IV - apoiar o controle externo no exercício de sua missão institucional. § 1º Os responsáveis pelo controle interno, ao tomarem conhecimento de qualquer irregularidade ou ilegalidade, dela darão ciência ao Tribunal de Contas da União, sob pena de responsabilidade solidária. ...

² Art. 71. A fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial do Município será exercida pela Câmara Municipal, mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo Municipal, na forma da lei.

³ Art. 279. Entende-se por Sistema de Controle Interno o conjunto de atividades de controle exercidas no âmbito dos Poderes Legislativo e Executivo Municipais, incluindo a administração direta e indireta, de forma integrada, compreendendo, particularmente, o controle: I - do cumprimento dos programas, metas e orçamentos e a observância da legislação e normas que orientam a atividade específica da unidade controlada, exercido diretamente pelos diversos níveis de chefia; II - da observância da legislação e normas gerais que regulam as atividades auxiliares, exercidas pelas diversas unidades da estrutura organizacional;



Neste sentido, cabe ressalva à responsabilidade solidária do Controle Interno, só haverá responsabilização quando conhecendo a ilegalidade ou irregularidade não informá-las ao Tribunal de Contas ao qual está vinculado, ferindo assim a atribuição constitucional de apoiar o Controle Externo.

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

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

2. DOCUMENTOS ANEXADOS NO PROCESSO

I. Capa Volume I;

II. Ofício nº 14B/2021-Departamento Financeiro e Orçamentário/SEMAS de 04/02/2021, firmado pela Secretária Municipal de Assistência Social, Aline Souza Tavares (Portaria nº 011/2021-GP), solicitando a abertura de processo licitatório para locação de imóvel para atender e abrigar o Programa Bolsa Família, pelo período de 4 meses, fls. 01:

III. Solicitação de Despesa nº 20210211023, fls. 02:

- Órgão: 10 – Fundo Municipal de Assistência Social - FMAS;
- Unidade Orçamentária: 10 – Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS;
- Projeto/Atividade: 2.066 - Secretaria Municipal de Assistência Social (Atividade Administrativa);
- Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
- Subelemento: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis;
- Valor Estimado da Contrato: R\$1.100,00 (mil e cem reais);
- Prazo de Vigência Contratual: 04 (quatro) meses;
- Justificativa/Finalidade: ... *locação de imóvel para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família ...*

IV. Decreto nº 016/2021-GP, de 03 de fevereiro de 2021, que institui a Comissão de Avaliação de Imóveis para fins de aquisição, alienação, locação e uso pela Prefeitura Municipal de Jacundá, composta por, fls. 03/04:

III - do uso e guarda dos bens pertencentes ao ente municipal, exercido pelos órgãos próprios; IV - orçamentário e financeiro das receitas, exercido pelos órgãos dos Sistemas de Planejamento e Orçamento e de Contabilidade e Finanças; V - da eficiência da Administração Pública e a observância dos dispositivos constitucionais e legais, exercido pela própria unidade de Controle Interno. Parágrafo único. Os poderes e órgãos referidos no *caput* deste artigo deverão observar as disposições deste Regimento e as normas de padronização de procedimentos e rotinas estabelecidas no âmbito de cada poder ou órgão.



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



- Neusilene Souza Costa, Secretária Municipal de Habitação e Terras;
- Iago Meireles Quaresma, Engenheiro Civil;
- Silvano dos Santos Souza, Agente de Fiscalização.

V. Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel Urbano, firmado pelo Engenheiro Civil, Iago Meireles Quaresma (CREA/PA 157345073) e demais membros da Comissão de Avaliação, concluindo por um valor final para fins locatícios, de R\$1.100,00 (mil e cem reais); apresenta relatório fotográfico, fls. 05/11:

- Localização: Rua Santa Rita nº 146, Centro, Jacundá/PA.
- Descrição do imóvel: Trata-se de uma casa à beira de rua, possuindo calçada em terreno plano e situada em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação e atendendo as normas vigentes. O imóvel avaliado possui localização privilegiada, possuindo energia elétrica; coleta de resíduos e água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica. A área do imóvel tem aproximadamente 158m² de área construída.
- Valor final para fins locatícios (mensal): R\$1.100,00 (mil e cem reais);

VI. Despacho, em 11 de fevereiro de 2021, do Departamento de Contabilidade, firmado pelo Contador Ezequias da Silva Souza (CRC/PA 021316/O-8), com fundamento no art. 14 da Lei nº 8.666/1993, informando a existência de crédito orçamentário e que a despesa será consignada na dotação orçamentária: Exercício 2021 – Atividade 1010.082440022.2.069 – Operacionalização IGD-PBF e IGD-SUAS, Classificação Econômica 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física, fls. 12;

XIX. Declaração de Dotação Orçamentária e Financeira (art. 16, II, da LRF), atestando que a despesa possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), firmada pela Secretária Municipal de Assistência Social, Aline Souza Tavares (Portaria nº 011/2021-GP), fls. 13;

XX. Portaria nº 018/2021-GB, de 05/01/2021, fls. 14/15, firmada pelo Prefeito, Itonir Aparecido Tavares, que nomeia os membros da Comissão Permanente de Licitação:

- Presidente: Virgílio Braga Barbosa Júnior;
- Membros: Idna da Silva Calazans; Igo Viana Silva, Adriane Ferreira Lima;

XXI. Termo de Autuação do Processo Administrativo de Licitação, firmado pelo Presidente da Comissão de Licitação, Virgílio Braga Barbosa Júnior, em 11/02/2021, fls. 16;

XXII. Documentos relativos ao imóvel e à proprietária do imóvel (fls. 17/31):

- Proposta Comercial no valor de R\$1.100,00 por mês, firmada por LAURINO MANOEL DOS ANJOS (CPF ***.812.678-**);



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



- Documentos Pessoais de LAURINO MANOEL DOS ANJOS (CPF ***.812.678-**), comprovante de endereço;
- Certidão Negativa de Natureza Não Tributária e Certidão Negativa de Natureza Tributária, com vigência de 10/05/2021 a 06/11/2021;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, com vigência de 10/05/2021 a 05/11/2021;
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com validade de 10/05/2021 a 06/11/2021;
- Título Definitivo, Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração e Instrumento Público de Procuração, referente ao Imóvel da Rua Santa Rita, com área de 407,00m²;
- Certidão Negativa de Tributos Municipais nº 3539, expedida pela SEFF/DEP. TRIBUTOS, em 11/05/2021, válida até 09/08/2021;
- Certidão Negativa de Imóvel nº 890, referente ao imóvel da Rua Santa Rita nº 146, Centro, Jacundá/PA, expedida pela SEHAT, em 11/05/2021, válida até 08/08/2021;

XXIII. Resumo de Propostas Vencedoras, fls. 32:

- Proponente: LAURINO MANOEL DOS ANJOS (CPF ***.812.678-**);
- Quantidade/Unidade: 04 (quatro) meses;
- Valor Unitário: R\$1.100,00 (mil e cem reais);
- Valor Total: R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);

XXIV. Justificativa de Contratação e de Preço, expedida pela Comissão

Permanente de Licitação, firmada pelo Presidente da Comissão de Licitação, Virgílio Braga Barbosa Júnior, em 11/02/2021, pela viabilidade da contratação pretendida nesta dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, no valor global de R\$4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), levando-se em consideração a proposta ofertada, em consonância com o laudo técnico de avaliação, fls. 33/34;

XXV. Declaração de Dispensa de Licitação, firmada pelo Presidente da CPL, Virgílio Braga Barbosa Júnior, em 11/02/2021, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, visando a locação de imóvel, para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família, situado na Rua Santa Rita nº 146, Centro, no valor de R\$4.400,00 (quatro mil e quatro reais), fls. 35;

XXVI. Termo de Ratificação, firmado pela Secretária Municipal de Assistência Social, Aline Souza Tavares, em 11/02/2021, para reconhecer, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, a dispensa de licitação, para a contratação de LAURINO MANOEL DOS ANJOS (CPF ***.812.678-**), para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família, situado na Rua Santa Rita nº 146, Centro, fls. 36;

XXVII. Extrato de Dispensa de Licitação, fls. 37:

- Origem: Dispensa de Licitação nº 7/2021-017-FMAS;
- Contratante: Fundo Municipal de Assistência Social;
- Contratado: LAURINO MANOEL DOS ANJOS;
- Objeto: locação do imóvel para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família, situado na Rua Santa Rita nº 146, Bairro Centro.
- Fundamentação: art. 24, X, da Lei n 8.666/1993;



XXVIII. Minuta de Contrato, fls. 38/42;

XXIX. Despacho de envio de autos para parecer jurídico, fls. 43;

XXX. Parecer Técnico Jurídico nº 162/2021-PROJUR, firmado pelo Doutor José Alexandre Domingues Guimarães (OAB/PA nº 15.148-A), em 12/02/2021, fls. 44/47, que, após sucinto relatório do Processo 7/2021-017-FMAS, fundamenta a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993; citando Marçal Filho, assevera que a contratação depende de evidenciação de três requisitos: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um imóvel para a satisfação da necessidade estatal; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado, e com base no laudo de vistoria técnica, entendeu que o imóvel detém plenas condições de abrigar as instalações do Programa Bolsa Família, dadas as suas dimensões e demais características da edificação. Não analisou a documentação de habilitação e nem minuta do contrato, manifestou-se pela contratação direta, observando a necessidade de se observar os preços comparativamente praticados no mercado.

XXXI. Despacho de envio de autos à CONTRIN, sem cumprimento das recomendações do parecer jurídico;

É o relatório.

3. DA ANÁLISE DO MÉRITO

Trata-se o presente parecer para verificação de legalidade e legitimidade da dispensa de licitação para locação de imóvel para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família. A efetividade deverá ser avaliada nos relatórios do fiscal de contrato e se houver alguma ilegalidade ou irregularidade deverá ser objeto de auditoria própria.

3.1 DA LEGITIMIDADE

O Documento de Formalização de Demanda (Ofício nº 14B/2021-Departamento Financeiro e Orçamentário/SEMAS de 04/02/2021), firmado pela Secretária Municipal de Assistência Social, Aline Souza Tavares (Portaria nº 011/2021-GP), solicitando a abertura de processo licitatório para locação de imóvel para atender é abrigar



as instalações Programa Bolsa Família, situado na Rua Santa Rita nº 146, Centro, ficando evidenciada a legitimidade da solicitação.

3.2 DA LEGALIDADE:

Preliminarmente, salienta-se que a locação imobiliária, como regra, submete-se ao devido processo licitatório, ressalvada a possibilidade de dispensa prevista no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, quando o imóvel a ser locado, em virtude de sua localização e instalações, atender às finalidades precípua da administração, e desde que o preço ofertado pelo locador seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, é dispensável licitação:

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 prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

No entanto, apesar de dispensável a licitação, não significa que a contratação direta o descumprimento de 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 na Constituição.

O dispositivo legal supracitado dispensa a Administração Pública de licitar a locação de um imóvel que 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) necessidade de instalação e localização que condicionem a escolha; b) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

Nesse sentido, passa-se à análise de cada requisito extraído do citado art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993:

- **Destinação ao atendimento das finalidades precípua da Administração:**



Observa-se que o órgão demandante apresentou a seguinte motivação para a pretendida contratação (fls. 01):

- “... .. locação de imóvel para atender e abrigar as instalações do Programa Bolsa Família ...”

Desta forma, vislumbra-se que a justificativa apresentada cumpre o disposto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/1993, no tocante à demonstração de cumprimento das finalidades precípua da administração.

- **Necessidade de instalação e localização que condicionem a sua escolha:**

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

Pela justificativa apresentada no Documento de Formalização de Demanda, não está claro que não há outro imóvel que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, o que deve ser feito por certidão.

Preço compatível com o Mercado conforme Avaliação Prévia

O art. 26 da Lei nº 8.666/1993 estatui 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 dos princípios deixados em segundo plano, prevista no inciso III e seguintes do art. 24 da Lei nº 8.666/1993. Dentre essas imposições, vale destacar a obrigação de justificativa de preço, consoante o parágrafo único do inciso III do citado art. 26.

Nessa temática, diz Niebuhr (2008, p. 492) que “a Administração pública, antes de comprar ou locar imóvel, deve avaliá-lo, justamente para evitar que se pague por ele valor acima do praticado no mercado”. Dessa forma, a avaliação prévia possui o escopo



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



de garantir o Poder Público não firme contratos administrativos superfaturados, resguardando o erário.

O imóvel indicado pelo órgão demandante foi avaliado previamente, por laudo técnico de avaliação do imóvel, fls. 05/11, firmado pelo Engenheiro Civil, Iago Meireles Quaresma (CREA/PA 1517345073), e demais membros da Comissão de Avaliação de Imóveis, para fins de aquisição, alienação, locação e uso da Prefeitura de Jacundá, instituída pelo Decreto nº 016/2021-GP, de 03/02/2021, que, utilizando-se o **método comparativo direto de dados do mercado**, descreveu o imóvel e emitiu avaliação final:

(...)

4. Descrição do Imóvel:

- Localização: Rua Santa Rita nº 146, Centro, Jacundá/PA.
- Descrição do imóvel: Trata-se de uma casa à beira de rua, possuindo calçada em terreno plano e situada em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação e atendendo as normas vigentes. O imóvel avaliado possui localização privilegiada, possuindo energia elétrica; coleta de resíduos e água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica. A área do imóvel tem aproximadamente 158m² de área construída.

5. Do diagnóstico de mercado e avaliação final:

- Valor final para fins locatícios (mensal): R\$1.100,00 (mil e cem reais);

(...)

Portanto, resta evidenciado o preço compatível com o mercado e avaliação prévia. Passa-se à análise de documentos da proprietária do imóvel.

- **Habilitação do Proprietário e documentos do imóvel:**

Quanto à proprietária, LAURINDO MANOEL DOS ANJOS (CPF ***.812.678-**), ressalta-se que foram acostados aos autos, cópia de seus documentos pessoais (habilitação jurídica, art. 28 da Lei nº 8.666/1993), comprovante de endereço e certidão negativa de débitos federais, estaduais e municipais, bem como certidão negativa de débitos trabalhistas (art. 29, III e V, da Lei nº 8.666/1993), conforme relatório do autos.

Quanto ao imóvel, foi apresentado certidão negativa de débito e título definitivo do imóvel e instrumento público de procuração e de substabelecimento.

- **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 classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal (art. 10, IX, da Lei nº 8.429/92; art. 14 da Lei nº 8.666/1993).

Note-se que foi colacionada, aos autos do processo, declaração de disponibilidade orçamentária, firmada, Contador Ezequias da Silva Souza (CRC/PA 021316/O-8), informando a existência de crédito orçamentário e que a despesa será consignada na dotação orçamentária: Exercício 2021 – Atividade 1010.082440022.2.069 – Operacionalização IGD-PBF e IGD-SUAS, Classificação Econômica 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física.

Além disso, a Ordenadora de Despesas apresentou Declaração de Dotação Orçamentária e Financeira (art. 16, II, da LRF), atestando que a despesa possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), conforme já mencionado no relatório.

3.3 DA IMPESSOALIDADE

Não há nos autos nenhuma evidência de afronta ao princípio da impessoalidade ou da isonomia.

3.4 DA MORALIDADE

Não há, nos autos, nenhuma mácula a probidade administrativa na condução do presente certame.

3.5 DA PUBLICIDADE

O cumprimento do princípio da publicidade (art. 37, caput, da CRFB/88 e art. 3º, caput, da Lei nº 8.666/1993) deve se dar na forma descrita no parecer jurídico; devendo



ser observado o prazo de inserção no Mural de Licitações (Resolução nº 11.832/2014/TCMPA, alterado pela Resolução nº 29/2017/TCMPA, art. 6º, I) ⁴.

Também, devem ser observadas as exigências de transparência pública (art. 48-A da Lei Complementar nº 101/2000, incluído pela Lei Complementar nº 131/2009) e Lei de Acesso à Informação (art. 8º, §2º da Lei nº 12.527/2011), e da Resolução nº 11.535/TCMPA, de 01/07/2014 (art. 6º).

3.6 DA EFICIÊNCIA

Neste ponto, faz-se necessário observar se o presente processo atende a sua finalidade pública de maneira eficiente, eficaz e efetiva, o que deve ser observado em relatório do fiscal/gestor do contrato.

*“Licitação é o procedimento administrativo destinado a selecionar, **segundo critérios objetivos predeterminados, a proposta de contratação mais vantajosa** para a Administração e a **promover o desenvolvimento nacional sustentável**, assegurando-se a ampla participação dos interessados e o seu tratamento isonômico, com observância de todos os requisitos legais exigidos.”*

(JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 2012, p.11).

Quanto à eficiência do processo, foi avaliado o cumprimento dos requisitos legais que demonstram ser dispensável a licitação, o que, por si só, já traz uma economia processual.

No que tange à eficácia, observa-se o preço do aluguel está compatível com mercado local, conforme laudo técnico de avaliação, conforme art. 26, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 8.666/91993, e segue jurisprudência do TCU (Acórdão 2993/2018-Plenário), trazida no Informativo nº 361 do TCU, que elenca na mesma linha: Acórdãos 819/2005-TCU-Plenário; Portaria-AGU 572/2011, consolida pelos Acórdãos 1.565/2015, 2.616/2015 e 2.931/2016.

⁴ Resolução nº 11.832/2015/TCMPA. Art. 6º. A apresentação eletrônica dos procedimentos de licitações, dispensa e inexigibilidade, bem como dos contratos e instrumentos congêneres, observada a exceção prevista no §1º, do art. 12, deverão ser encaminhados no Mural, atendendo os seguintes prazos: I – na fase de divulgação, até a data da última publicidade dos instrumentos convocatórios; ...



4. DO OBJETO DA ANÁLISE

Cumpre elucidar que a análise neste parecer, pós contratação, se restringiu à verificação dos requisitos formais para a deflagração do processo administrativo de dispensa de licitação, no que se refere à apreciação do valor; habilitação, regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel; documentos do imóvel; disponibilidade orçamentária e financeira, com a indicação da classificação programática e fonte de custeio para arcar com o dispêndio das despesas; conformidade com as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal; adequação da despesa com a Lei Orçamentária Anual, compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias e Plano Plurianual.

Destaca-se que a manifestação está baseada, exclusivamente, nos elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo ora analisado, não sendo possível adentrar na análise de conveniência e oportunidade do ato praticado, tampouco manifestar-se sobre os aspectos técnico-administrativos, assim legalmente impostos.

Não obstante isso, cumpre asseverar que o objeto do presente processo se trata de locação de imóvel urbano, onde a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Nesse sentido, segundo Zenite⁵, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

⁵ <https://www.zenite.blog.br/qual-o-prazo-maximo-aceitavel-para-os-contratos-de-locacao-nos-quais-a-administracao-e-locataria-de-imovel/>



Prefeitura Municipal de Jacundá

Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Note-se que o parecer jurídico (não aborta esta questão, e não analisa a minuta do contrato (parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/1993).

Outrossim, não foi acostado aos autos o contrato, extrato de contrato e respectiva publicação. Não há definição de que o proprietário do imóvel, denominado contratado é o LOCADOR e o Fundo Municipal de Assistência Social, denominado contratante, é o LOCATÁRIO, conforme regência da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Diante do exposto, ressalta-se a necessidade de se ater as seguintes **recomendações**:

- a) Seja certificado pela Gestora do Órgão Demandante (SEMAS), ou Servidor designado, de que o imóvel indicado é o único que atenderá as necessidades para as instalações do Programa Bolsa Família, vez que não há outro espaço na mesma localidade, com as mesmas características, sendo um prédio que atende a necessidade, em razão da localização com infraestrutura necessária;
- b) Seja convalidado do Termo de Ratificação pela Autoridade Competente, ou anexado ato de delegação de competência;
- c) Anexe-se Termo de Contrato, conforme orientação do Parecer Jurídico (art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993), e respectiva publicação;
- d) Certifique-se a inserção dos dados no mural de licitações do TCM/PA, bem como as demais regras de publicidade e transparência pública, mencionadas no tópico específico.



5. CONCLUSÃO

A presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por esse motivo e, por esse motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar posicionamento contrário ou diverso daquele emanado por esta Controladoria Interna, sem necessidade de retorno do feito.

No mais, manifesta-se favorável à contratação, opinando pela continuidade do procedimento, desde que atendidas às recomendações acima expostas.

Por fim, ressalta-se que cabe ao setor competente (Departamento de Contratos e Licitação, art. 17 de Lei Complementar Municipal nº 2.547A/2012), realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos e minimizar os riscos do presente processo.

É o parecer.

Encaminha-se os autos à Comissão Permanente de Licitação.

Jacundá/PA, 30 de agosto de 2021⁶.

Gabriela Zibetti
Controlador Interno
Portaria nº 005/2021-GP

⁶ Justifica-se o lapso temporal entre o recebimento dos autos e emissão do presente parecer, pela complexidade da análise e em razão do volume de trabalho desta Controladoria Interna.