DELIBERAÇÃO AC02 - 420/2018

PROCESSO TC/MS	: TC/10559/2013
PROTOCOLO	: 1424274
TIPO DE PROCESSO	: CONTRATO ADMINISTRATIVO
ÓRGÃO	: PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA CLARA
JURISDICIONADO	: SILAS JOSÉ DA SILVA
INTERESSADO	: KOBI JUNQUEIRA PARREIRA MEIRELLES FILHO
VALOR	: R$ 180.000,00
RELATOR	: CONS. IRAN COELHO DAS NEVES

EMENTA: DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO – CONTRATO ADMINISTRATIVO – FORMALIZAÇÃO – PRESCRIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES – REGULARIDADE.

Conforme previsão legal é dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. É regular a dispensa de licitação, uma vez que os documentos encaminhados demonstram que o procedimento foi realizado em de acordo com a hipótese prevista em Lei.

A formalização do contrato é regular por estar instruído com os documentos exigidos, os quais demonstram que foram observadas as prescrições legais e as normas regulamentares, contendo as cláusulas necessárias previstas na lei.

ACÓRDÃO

Vista, relatada e discutida a matéria dos autos, na 14ª Sessão Ordinária da Segunda Câmara, de 27 de junho de 2017, ACORDAM os Senhores Conselheiros, por unanimidade, nos termos do voto do Relator, em declarar a regularidade do procedimento de Dispensa de Licitação n. 014/2013 e da formalização do Contrato Administrativo nº 052/2013, celebrado entre o Município de Água Clara, na gestão do Sr. Silas José da Silva, e Sr. Kobi Junqueira Parreira Meirelles Filho.

Campo Grande, 27 de junho de 2017.

Conselheiro **Iran Coelho das Neves** – Relator

RELATÓRIO

O Exmo. Sr. Conselheiro Iran Coelho das Neves – Relator

Versam os presentes autos sobre o exame do procedimento administrativo instaurado visando à dispensa de licitação e da formalização do Contrato Administrativo nº 052/2013 (fls.33/36).

A contratação é precedida de procedimento administrativo insaturado visando à dispensa de licitação com fundamento no art. 24, X, da Lei Federal nº 8666/93 ao qual se vincula.

O objeto da contratação é a locação do imóvel urbano no valor pactuado em R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) com prazo de vigência estabelecido para o período de 36 (trinta e seis) meses.

A análise nesta oportunidade recai sobre o exame do procedimento administrativo instaurado visando à dispensa de licitação e da formalização do Instrumento de Contrato, conforme estabelece o art. 120, I, “b” e II, do Regimento Interno aprovado pela Resolução Normativa TC/MS nº 76/2013.

Fundado nos elementos constantes dos autos a unidade de instrução procedeu à análise dos atos praticados nas primeira e segunda fases opinando pela regularidade e legalidade do procedimento administrativo instaurado visando à dispensa de licitação e da formalização contratual, consoante Análise ANC – 2ªICE – 5079/2013 (fls. 146/150).

Divergindo desse entendimento o douto Ministério Público de Contas emite o r. Parecer PAR-MPC-GAB.2 DR. JOAOMJ-12327/2013, datado de 19 de setembro de 2013 (fls. 43/44), requerendo nova manifestação do jurisdicionado por entender que a avaliação do imóvel desatende à legislação vigente.

Deferido (fl. 45), foi emitida nova intimação objetivando alcançar os esclarecimentos reclamados.

Adveio a resposta (fls. 76/86).

Considerando improcedentes as justificativas o douto Ministério Público de Contas conclui pela irregularidade e ilegalidade do procedimento de dispensa de licitação, bem como da formalização contratual, bem como a aplicação de multa ao Ordenador de Despesas, consoante Parecer PAR-MPC-GAB.2 DR JOAOMJ-3341/2015 (fls. 88/91).

VOTO

O Exmo. Sr. Conselheiro Iran Coelho das Neves – Relator

Verifico que foram observadas as disposições regimentais no curso da instrução processual, nos termos do art. 112, II, “a” do Regimento Interno aprovado pela Resolução Normativa TC/MS 76/2013, razão pela qual passo ao exame do mérito.

A contratação é precedida de procedimento administrativo insaturado visando à dispensa de licitação com fundamento no art. 24, X, da Lei Federal nº 8666/93 ao qual se vincula.

O objeto da contratação é a locação do imóvel urbano, conforme detalhamento contido na Cláusula Primeira (fl. 33).

O valor estimado importa em R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme consignado na Cláusula Quarta (fl. 34).

O prazo de vigência é estabelecido para o período de 36 (trinta e seis) meses, nos termos da Cláusula Terceira (fl. 33).

A análise nesta oportunidade recai sobre o exame do procedimento administrativo instaurado visando à dispensa de licitação e da formalização do Instrumento de Contrato, conforme estabelece o art. 120, I, “b” e II, do Regimento Interno aprovado pela Resolução Normativa TC/MS nº 76/2013.

Os atos de gestão realizados, no entender do eminente Procurador de Contas, em desacordo com a legislação objeto do presente Contrato estão consubstanciados no defeito na elaboração do laudo de avaliação (fl. 43), assim redigida, *verbis:*

> A fim de justificar o preço, foi encaminhado o laudo de avaliação encartado à folha 3 da peça 2.
> Ocorre, porém, que este laudo não se presta à finalidade almejada. A ver.
> Para este tipo de avaliação é necessário observar as normas técnicas aplicáveis. No caso, a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR-14653), editada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
> Os principais métodos utilizados são o “Método Comparativo Direto” e o “Método por Remuneração de Capital” (ou “Método de Renda”).

Intimado, (fl. 45), o Senhor Ordenador de Despesas veio aos autos oferecendo as justificativas (fls. 77/84), instruídas com os documentos acostados às fls. 85/86, assim redigida, *verbis:*

> Primeiramente cumpre salientar que vários são os métodos de avaliação de imóveis, tanto para se avaliar o seu valor de compra e venda como para o caso de locação.
> Veja que só foi apontado como modelos de avaliação dois método s o "Comparativo Direto" e o de "Remuneração de Capital". Em que pese não serem apenas estes método s os previstos pela NBR 14.653-1, verifica-se que outros métodos são previstos na legislação e aceitos como método s para avaliação de imóveis.
> A avaliação de imóveis urbanos pode ser realizada tanto pelos engenheiros

> capacitados para tanto (que dever á se valer das normas da ABNT), quanto por corretores de imóveis, que possuem amplo conhecimento e domínio da área em análise.
> Ademais se verifica que ao COFECI - Conselho Federal de .Corretores de Imóveis preve expressamente através da Resolução - COFECI nº 1.066/2007, que. trata acerca da elaboração de parecer técnico de avaliação, que a competência para a realização da mesma é o corretor de imóveis, "ipss litteris":
> [...]

Examinando o contexto dos autos entendo que a justificativa e os documentos acostados suprem, com a devida vênia ao eminente Procurador de Contas, as necessidades então apontadas porquanto nas hipóteses como a destes autos, a Administração Pública se subordina às regras previstas na Lei do Inquilinato, conforme avençado pelas partes, nos termos expressamente previstos no art. 62, § 3º, da Lei de Licitações, assim redigido, *verbis:*

> Art. 62. [...]
> [...]
> §3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, **no que couber:**
> I – aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação** em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, pelo direito privado; (grifei)
> [...]

Assim sendo, há de se concordar com o encaminhamento oferecido pelo Corpo Técnico que considera procedentes os procedimentos adotados, inclusive o laudo de avaliação oferecido pelo locador, e conclui pela regularidade e legalidade do procedimento administrativo instaurado visando a dispensa de licitação e da formalização contratual, nos seguintes termos (fl. 41), *verbis:*

> Diante do exposto, concluímos pela **regularidade e legalidade** da contratação pública direta iniciada por **Dispensa de Licitação nº 14/2013** e do **Contrato Administrativo nº 52/2013** celebrado entre **Município de Água Clara** (CNPJ MF Nº 03.184.066/0001-77) e o Senhor **Kobi Junqueira Parreira Meirelles Filho** (CPF MF Nº 12.945.278-51), nos termos do artigo 307 e inciso I do artigo 311 da Resolução Normativa TCE/MS nº 57 de 7 de junho de 2006.

A despeito dessa realidade o eminente Procurador de Contas divergindo do entendimento esposado pelo Corpo Técnico opina pela irregularidade e ilegalidade do procedimento administrativo instaurado visando a dispensa de licitação e da formalização contratual, asseverando, (fls. 90/91), *verbis*:

> Esclareceu, na oportunidade, a Resolução nº 1.066/2007 do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, em seu art. 6º, atribui competência ao corretor

de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação. Disse, também, que o "Método Comparativo Direto" e o "Método por Remuneração de Capital" são apenas dois dos métodos existentes para elaboração do laudo de avaliação e que há outros.
Pois bem, o ordenador der despesas, em sua justificativa, limitou-se a defender a competência do corretor de imóveis para elaboração de parecer técnico de avaliação, não tendo esclarecido, porém, qual o método adotado.
Com efeito, à míngua de informação a respeito do método utilizado na elaboração do laudo de avaliação do imóvel locado, do seu memorial descritivo, e de informações a respeito do seu valor de mercado e venal, não há parâmetros para que se possa verificar a razoabilidade do preço praticado.
Ora, a contratação direta por dispensa de licitação não afasta a necessidade de que se justifique o preço praticado, em consonância com o disposto na parte final do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93. Veja-se:
Art. 24. É dispensável a licitação: ...
X - **para** a compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, **desde que o preço seja compatível com o valor de mercado**, segundo avaliação prévia; ...
A par do exposto, esta Procuradoria de Contas se manifesta no seguinte sentido:
I – Pela **ILEGALIDADE e IRREGULARIDADE da dispensa de licita- ção,** com lastro nas disposições constantes no art. 120, inciso I da Resolução Normativa TC/MS nº 076 de 11 de dezembro de 2013. II – Pela **ILEGALIDADE e IRREGULARIDADE da formalização do Contrato Administrativo nº 52/2013**, com lastro nas disposições constantes no art. 120, inciso II da Resolução Normativa TC/MS nº 076 de 11 de dezembro de 2013.
III – Pela **APLICAÇÃO DE MULTA** ao responsável, pela prática de ato com grave infração à norma legal, com lastro no artigo 42, inciso IX c/c artigo 44, I, ambos da Lei Complementar Estadual nº 160, de 2 de janeiro de 2012

Com a devida vênia ao eminente Procurador de Contas entendo que o laudo de avaliação emitido pelo Município atende aos requisitos básicos exigidos pela legislação vigente, senão vejamos (fl. 7), *verbis:*

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
A Comissão de avaliação constituída pelo Decreto 003 de 09 de janeiro de 2013, **TORNA PÚBLICO** para o conhecimento dos interesses a seguinte avaliação de imóvel para de locação
IMÓVEL: Urbano;
QUADRA: 74;
LOTE; 04;
BAIRRO: Centro Comercial e Residencial São Judas Tadeu;
ÁREA TERRITORIAL: 375,00
ÁREA CONSTRUÍDA: 255,40 salão para primeiro uso;
MATRÍCULA: 4201 CRI Água Clara MS;
PROPRIETÁRIO Sr {a): Kobi Junqueira Parreira Meirelles Filho;
C.P.F: 012.945.278-51;
VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL ATÉ: RS 5.500,00 {cinco mil e quinhentos reais) mensais. (grifos originais)

Como se observa do disposto na Cláusula Quinta o valor do aluguel convencionado pelas partes alcança a cifra de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, dentro, portanto, dos limites estabelecidos pela Comissão de Avaliação, fato que comprova a sua adequação aos valores de mercado a serem remunerados pela utilização do imóvel.

DISPOSITIVO

Por todo o exposto, e acolhendo a manifestação do corpo Técnico e contrariando o r. Parecer do Ministério Público de Contas, VOTO:

1 - pela regularidade e legalidade do procedimento administrativo instaurado visando à dispensa de licitação e da formalização do Contrato Administrativo nº 052/2013 (fls.33/36), celebrado entre o Município de Água Clara/MS, CNPJ nº 03.184.066/0001-77, por seu Prefeito, Senhor Silas José da Silva, CPF nº 044.977.578-03, como locatário, e de outro lado, o Senhor Kobi Junqueira Parreira Meirelles Filho, CPF nº 012.945.278-51, como locador, por atender as disposições legais aplicáveis à espécie, nos termos do art. 59, I, da Lei Complementar nº 160/2012 c/c o art. 171, do Regimento Interno aprovado pela Resolução Normativa TC/MS nº 76/2013;

2 – pelo retorno dos autos à 2ª Inspetoria de Controle Externo para que promova o acompanhamento da execução financeira, nos termos regimentais;

3 – pela comunicação deste julgamento aos interessados nos termos do art. 50, I, da Lei Complementar nº 160/2012 c/c o art. 99, do Regimento Interno aprovado pela Resolução Normativa TC/MS nº 76/2013.

DECISÃO

Como consta na ata, a decisão foi unânime, nos termos do voto do Relator, em declarar a regularidade do procedimento licitatório e da formalização do contrato administrativo.

Presidência e relatoria do Exmo. Sr. Conselheiro Iran Coelho das Neves.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Conselheiros Marisa Joaquina Monteiro Serrano e Osmar Domingues Jeronymo.

Presente o Exmo. Sr. José Aêdo Camilo, Procurador do Ministério Público de Contas.

Campo Grande, 27 de junho de 2017.

Conselheiro **IRAN COELHO DAS NEVES**
Relator

SETAC. TST- LMS