



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC N.º 9793/19

Objeto: Licitação (Dispensa)  
Relator: Conselheiro Fernando Rodrigues Catão  
Interessado: Sr. Gutemberg de Lima Davi (Prefeito)

Ementa: Poder Executivo Municipal. BAYEUX.LICITAÇÃO. **DISPENSA nº 008/2019**. Locação de imóvel destinado a instalação de repartições públicas municipais. **Constatação de eivas impactantes na análise do procedimento licitatório. Análise de contrato decorrente de dispensa de licitação. Preço fora dos parâmetros de mercado.** Julgamento pela REGULARIDADE COM RESSALVAS DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO E DO CONTRATO DELE DECORRENTE. RECOMENDAÇÃO AO GESTOR. TRALADO DA DECISÃO PARA OS AUTOS DE ACOMPANHAMENTO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DO PREFEITO, RELATIVA AO EXERCÍCIO DE 2019 PARA ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS.

**ACÓRDÃO AC1 TC 1348/2019**

RELATÓRIO

Tratam os presentes autos do exame do procedimento Licitatório na modalidade Dispensa de Licitação de nº 008/2019, realizado pelo Prefeito Municipal de Bayeux, Sr Gutemberg de Lima Davi.

O procedimento licitatório foi ratificado e homologado em 01 de março do corrente exercício, em favor da empresa FURTADO LIMA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., CNPJ: 04.489.679./0001-85, no valor total de R\$ 90.000,00 (12 parcelas de r\$ 7.500,00), com vistas à locação de imóvel (galpão pré-moldado) situado à avenida Liberdade, nº 3582-b, Centro, Bayeux-Pb, para funcionamento do Cadastro Único, Programa Bolsa Família e a sede da Secretaria de Trabalho e Ação Social – SETRAS.

O Contrato administrativo de nº 016/2019<sup>1</sup> tem como vigência o período de 01/03/2019 a 01/03/2020, a gestora do contrato, conforme fls. 51 é a Sra. Polyana da Silva Veloso, Secretária Municipal de Assistência Social e o laudo de avaliação de 22/02/2019 de fls. 57/58, propôs o preço de R\$ 7.500,00 como valor mensal da locação do imóvel, conforme trecho extraído da aludida peça de avaliação.

Para determinação do valor de locação do imóvel, procedeu-se pesquisa de mercado na área onde se encontra o mesmo. Baseando-se nos Índices da Fundação Getúlio Vargas para aluguéis, na área de construção, localização do imóvel, idade do imóvel (01 ano), divisórias executadas pelo proprietário, equipamentos, etc.

O prédio possui uma área de construção de 960,78 m<sup>2</sup>.

$960,78 \times R\$ 785,00 = R\$ 754.212,30 \times 1\% = R\$ 7.542,12$

<sup>1</sup> Vide fls. 12/16



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC N.º 9793/19

A unidade de instrução emitiu relatório preliminar às fls. 113, ressaltando a necessidade da demonstração de que o preço de locação seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia e, sugeriu a notificação do gestor para apresentar as razões de sua defesa tocante as seguintes constatações:

1. Aumento de 48% mensal do valor pago, referente ao aluguel de um imóvel destinado para a mesma finalidade, em relação ao exercício financeiro 2018 (item 12);
2. Ausência de fundamentação e dados da pesquisa de mercado realizada, bem como da especificação do índice específico adotado no Laudo de Avaliação do Imóvel para o cálculo do m<sup>2</sup> da locação do imóvel (item 12);
3. Ausência de memória de cálculo que fundamente o valor de locação de R\$ 785,00/m<sup>2</sup> apresentado no Laudo de Avaliação do Imóvel (item 12).

O gestor foi notificado, todavia, preferiu que o processo corresse à revelia.

Seguiram os autos ao Órgão Ministerial que através do parecer da lavra do Procurador Manoel Antônio dos Santos Neto ressaltou em preliminar que à míngua de fundamentação e dados de pesquisa de mercado, bem como da especificação do índice adotado no laudo de avaliação para o cálculo do m<sup>2</sup> da locação do imóvel, restar incabível o valor praticado na locação em apreço.

Por fim, opinou pela irregularidade do procedimento licitatório na modalidade Dispensa em debate.

É o relatório, informando que foi expedida a intimação de praxe para a presente sessão.

**VOTO DO CONSELHEIRO RELATOR**

No ponto. O preço praticado no contrato segundo a Auditoria encontra-se acima do valor de mercado, porquanto, consoante apontado pela unidade de instrução, o contrato anterior (Doc. 39441/18 – fl. 8), referente ao exercício 2018, apresentava o valor mensal pago a imóvel situado na mesma rua do atual na importância de R\$ 5.054,65<sup>2</sup>, o que representa um incremento no aluguel de 48% em apenas 1 (um) ano.

---

2

**CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E PREÇOS:**

O valor total deste contrato, base do preço proposto, é de R\$ 60.655,80 (SESSENTA MIL SEISCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E OITENTA CENTAVOS). Representado Por: 12 x R\$ 5.054,65 (CINCO MIL E CINQUENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS).



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC N.º 9793/19

Ocorre que o parâmetro adotado pela unidade de instrução foi o imóvel locado no ano pretérito em endereço diferente deste<sup>3</sup>, de modo que, diante da falta de maiores informações, tais como: metro quadrado dos imóveis, dentre outros aspectos, não encontro motivo bastante para dizer que a locação se encontra acima do preço de mercado, todavia entendo que, à vista do princípio da eficiência e da economicidade, merecer recomendação à administração para, ao realizar locação de imóveis, atentar para a variação do IGPM no ano, as características do imóvel, os dados da pesquisa de mercado realizada, o índice específico adotado, a memória de cálculo do preço unitário encontrado e apontado no Laudo de Avaliação do Imóvel, de modo a evitar prejuízos ao município com novas contratações e, bem assim, facilitar a avaliação por este Tribunal.

Isto posto, voto no sentido de que esta Câmara:

1. **Julgue** regular com ressalvas o procedimento licitatório na modalidade DISPENSA em debate e, bem assim, a execução do objeto contratual.

2. **Recomende** ainda ao gestor estrita observância à lei de licitações e, bem assim, aos princípios da economicidade e moralidade administrativa nos próximos procedimentos licitatórios, de modo a considerar nas contratações futuras os dados da pesquisa de mercado realizada, o índice específico adotado, apresentar a memória de cálculo do preço unitário encontrado e apontado no Laudo de Avaliação do Imóvel e, bem assim, atentar para a variação do IGPM no ano, as características do imóvel, tudo de modo a facilitar a avaliação por este Tribunal e, bem assim, evitar prejuízos ao erário em razão de possível contratação acima do preço de mercado;

3. **Traslade** cópia desta decisão para os autos de acompanhamento de gestão do Prefeito do Município de Bayeux, Sr. Gutemberg de Lima Davi, relativa ao exercício de 2019 (Processo TC 00268/19) para fins de acompanhamento da execução do contrato e ainda para subsidiar a Auditoria tocante aos procedimentos administrativos de locação de imóveis adotadas pelo Município com o propósito de evitar e prevenir as falhas aqui apontadas.

É como voto.

### DECISÃO DA 1ª CÂMARA

*VISTOS, RELATADOS e DISCUTIDOS* os autos do Processo TC nº 9793/19 que trata do exame da legalidade do procedimento Licitatório na modalidade Dispensa de

---

3

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO CONTRATO:**

O presente contrato tem por objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À AVENIDA LIBERDADE, nº 4076 – CENTRO, NA CIDADE DE BAYEUX/PB, PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DO TRABALHO E AÇÃO SOCIAL (SETRAS)



TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

PROCESSO TC N.º 9793/19

Licitação de nº 008/2019, realizado pelo Prefeito Municipal de Bayeux, Sr. Gutemberg de Lima Davi, e

CONSIDERANDO o relatório da Auditoria, o pronunciamento do Órgão Ministerial, o voto do Relator e o mais que dos autos consta,

*ACORDAM OS MEMBROS INTEGRANTES DA 1ª CÂMARA DO TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DA PARAÍBA*, à unanimidade, em sessão realizada nesta data em:

1. **Julgar** regular com ressalvas o procedimento licitatório na modalidade DISPENSA em debate e, bem assim, a execução do objeto contratual;

2. **Recomendar** ainda ao gestor estrita observância à lei de licitações e, bem assim, aos princípios da economicidade e moralidade administrativa nos próximos procedimentos licitatórios, de modo a considerar nas contratações futuras os dados da pesquisa de mercado realizada, o índice específico adotado, apresentar a memória de cálculo do preço unitário encontrado e apontado no Laudo de Avaliação do Imóvel e, bem assim, atentar para a variação do IGPM no ano, as características do imóvel, tudo de modo a facilitar a avaliação por este Tribunal e, bem assim, evitar prejuízos ao erário em razão de possível contratação acima do preço de mercado;

3. **Trasladar** cópia desta decisão para os autos de acompanhamento de gestão do Prefeito do Município de Bayeux, Sr. Gutemberg de Lima Davi, relativa ao exercício de 2019 (Processo TC 00268/19), para fins de acompanhamento da execução do contrato e que se verifique a compatibilidade do preço contrato com o praticado no mercado, e ainda para subsidiar a Auditoria tocante aos procedimentos administrativos de locação de imóveis adotadas pelo Município com o propósito de evitar e prevenir as falhas aqui apontadas.

**Publique-se, registre-se e cumpra-se.**

TCE – Sala das Sessões da 1ª Câmara, Mini Plenário Conselheiro Adailton Coelho Costa.

João Pessoa, 01 de agosto de 2019.

Assinado 6 de Setembro de 2019 às 12:07



**Cons. Fernando Rodrigues Catão**  
PRESIDENTE E RELATOR

Assinado 6 de Setembro de 2019 às 14:28



**Manoel Antonio dos Santos Neto**  
MEMBRO DO MINISTÉRIO PÚBLICO