



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



**PRIMEIRA CÂMARA**

**SESSÃO DE 12/12/2017**

**ITEM Nº 069**

TC-011191/989/17

**Contratante:** Prefeitura Municipal de Paulínia.

**Contratada:** Hermes Administração de Bens Imóveis S/C Ltda.

**Autoridade(s) que firmou(aram) o(s) Instrumento(s):** Edson Moura Junior - Prefeito, Arthur Augusto Campos Freire - Secretário de Negócios Jurídicos e Elizabeth Ferreira de Brito - Secretária de Turismo e Eventos.

**Objeto:** Locação do imóvel situado na Av. Pio XII, nº 36, Bairro Nova Paulínia, em Paulínia/SP, para uso da Secretaria Municipal de Turismo e Eventos.

**Em Julgamento:** Dispensa de Licitação (artigo 24, inciso X, da Lei Federal 8.666/93 e posteriores atualizações). Contrato celebrado em 25-11-13. Valor - R\$120.000,00. Execução Contratual. Justificativas apresentadas em decorrência de assinatura(s) de prazo, nos termos do artigo 2º, inciso XIII da Lei Complementar nº 709/93, pela Conselheira Cristiana de Castro Moraes, publicada(s) no D.O.E de 01-09-17.

**Advogado(s):** Valéria Reis Silva Suniga (OAB/SP nº 116.421), Rafael Barroso de Andrade (OAB/SP nº 391.425), Diego Pimenta Barbosa (OAB/SP nº 398.348), Jairo Inácio do Nascimento (OAB/SP nº 250.445) e outros.

**Fiscalizada por:** UR-3 - DSF-I.

**Fiscalização atual:** UR-3 - DSF-I.

Em exame a **Dispensa de Licitação (art. 24, X, da Lei 8.666/93<sup>1</sup>)** e o **Contrato nº 05**, celebrado em **25/11/13**, pelo prazo de **12 meses**, no valor total de **R\$ 120.000,00** (R\$ 10.000,00 mensais), entre a **Prefeitura Municipal de Paulínia** e **Hermes Administração de Bens Imóveis Ltda.**, representante de Wilson Chein Massud e Isabel Dias da Silva Massud, tendo por objeto a **locação do imóvel** situado na Av. Pio XII, 36, Bairro de Nova Paulínia, para uso da **Secretaria Municipal de Turismo e Eventos**. Também em análise a **execução contratual**.

Registre-se que o **Contrato** foi assinado por **Vanessa Leone Kiehl**, Corretora de Imóveis, representante da empresa **Hermes Administração de Bens Imóveis Ltda.**, que, por sua vez, representou os proprietários e locadores do imóvel, **Sr. Wilson Chein Massud** e **Srª Isabel Dias da Silva Massud**.

O **Parecer Técnico-Jurídico** que precedeu a contratação encontra-se no **evento 1.6**.

<sup>1</sup> 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**;



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



O extrato do ajuste foi publicado em **18/12/13** no **Semanário Oficial do Município de Paulínia (evento 1.8)**.

Ao examinar a matéria a **Unidade Regional de Campinas – UR-03** efetuou os seguintes apontamentos (**evento 10.1**):

- Ausência de **justificativa para a escolha do imóvel**, em contrariedade ao **art. 24, X**, e **art. 26, parágrafo único, II**, da **Lei de Licitações**. A **Prefeitura**, a título de esclarecimentos, apenas apresentou o documento contido no **evento 1.3**, no qual a **Secretaria Municipal de Turismo e Eventos** informa o “**interesse e necessidade**” de alugar o imóvel localizado na “**Av. Pio XII, nº 36**”. Em momento algum foi justificado porque somente tal imóvel poderia atender às necessidades da **Administração**;

- Descumprimento do **art. 24, X** e **art. 26, parágrafo único, III**, da **Lei nº 8.666/93**<sup>2</sup>. Foram obtidas pela Origem **três cotações com imobiliárias diferentes, para o mesmo imóvel que acabou locado** (“Orçamento Estimativo” - **evento 1.4**)<sup>3</sup>, o que não comprova a compatibilidade entre o valor contratado e os preços praticados no mercado e não assegura que a locação do imóvel foi a opção mais vantajosa para a Administração, em detrimento de qualquer outro que também pudesse atender as necessidades públicas;

- O **Parecer Técnico-Jurídico** juntado no **evento 1.6** não aborda quais características do imóvel seriam tão relevantes de modo que não houvesse outra escolha. Na verdade, o que se ressaltou foi a necessidade de vários reparos no imóvel. Não há nos autos clareza quanto à finalidade da locação. Apenas alegou-se, vagamente, que o imóvel seria utilizado pela **Secretaria Municipal de Turismo e Eventos**. Entretanto, na prática não se verificou tal destinação;

- Em vistoria “in loco” realizada na data de **24/03/14** constatou-se que o imóvel estava **vazio, sem nenhuma utilização**. Destarte, apurou-se que apesar de alugado por **12 (doze) meses** foi utilizado apenas na **segunda quinzena de dezembro de 2013**, para abrigar o “**Museu do Brinquedo**”, no evento “**Natal das Luzes**, não havendo indicação de sua utilização após o mencionado período, significando que se manteve desocupado em **96%** do prazo contratual. Os registros fotográficos pertinentes à vistoria encontram-se no **evento 10.2**. A situação relatada indica efetivo prejuízo aos cofres municipais e contrariedade aos princípios da eficiência, da economicidade, da finalidade pública e da supremacia do interesse público.

<sup>2</sup> **Art. 26.** As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

**Parágrafo único.** O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

<sup>3</sup> Cotações realizadas com **Hermes Administração de Bens Imóveis Ltda.**, **Verena Pellegrino Consultoria Imobiliária** (a pedido dos proprietários) e com o corretor **Edson Silva Matos** - CRECI 115457 (a pedido do proprietário Wilson Chein Massud). Todas indicaram o valor mensal de **R\$ 10.000,00** para a locação.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



Concluiu a **Fiscalização** no sentido da **irregularidade** da **dispensa de licitação**, do **Contrato** e da **execução contratual**.

Foi encartado no **evento 1.13** o **Termo de Ciência e Notificação** assinado pelos responsáveis nominados em epígrafe.

Considerando-se o apontado os interessados foram notificados, por meio do **Despacho** de publicado no DOE de **01/09/17** (**eventos 14.1 e 18.1**), para que pudessem apresentar seus esclarecimentos.

Em resposta, apenas o **Município de Paulínia** manifestou-se, conforme consta do **evento 25.1**, afirmando após o recebimento da notificação efetuada por este **Tribunal** foi providenciado o desarquivamento dos **protocolado administrativo nº 2013/16629**, que tratou da locação em tela, bem como foram solicitadas informações à **Secretaria de Turismo e Eventos** sobre a utilização do imóvel.

Consoante o documento contido no **evento 25.3**, oriundo da **Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos**, o citado **protocolado nº 2013/16629** indica que o imóvel ficou locado *“ainda por mais tempo, já que as Chaves teriam sido devolvidas apenas em 22/06/15”*. A **Secretaria de Turismo e Eventos** confirmou que além de o imóvel ter abrigado o **"Museu do Brinquedo"** no **Natal de 2013** veio a ser utilizado em **2014 somente durante as festividades do Dia das Crianças (11 e 12 de outubro)** e do **Natal (12 a 24 de dezembro)**, ou seja, apenas em **três ocasiões** durante todo o período de locação.

Dessa forma, o **Município** alegou que não havia elementos que pudessem ser apresentados para justificar os apontamentos realizados pela **Unidade Regional**, de modo que seria instaurada sindicância administrativa para a apuração dos fatos e a ocorrência de eventual prejuízo ao erário.

Encaminhado ao **Ministério Público de Contas**, nos termos regimentais, o processo **não foi selecionado** para fins de manifestação (**evento 29.1**).

É o relatório.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
Gabinete da Conselheira **CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



**GCCCM**

**PRIMEIRA CÂMARA**

**SESSÃO DE** 12/12/2017

**ITEM Nº 069**

**Processo:** eTC-11191/989/17-7

**Contratante:** Prefeitura Municipal de Paulínia

**Contratados:** Hermes Administração de Bens Imóveis Ltda., representante de Wilson Chein Massud e Isabel Dias da Silva Massud (proprietários locadores).

**Objeto:** Locação do imóvel situado na Av. Pio XII, 36 – Bairro de Nova Paulínia, Paulínia/SP, para uso da Secretaria Municipal de Turismo e Eventos.

**Em Exame:**

- **Dispensa de Licitação (art. 24, X, da Lei 8.666/93)**
- **Contrato nº 05**, celebrado em **25/11/13**, pelo prazo de **12 meses**, no valor total de **R\$ 120.000,00** (R\$ 10.000,00 mensais).
- **Execução contratual**

**Responsáveis pela assinatura do instrumento -**

**Pela contratante:** Edson Moura Junior (Prefeito Municipal, à época), Elizabeth Ferreira de Brito (Secretária de Turismo e Eventos, à época) e Arthur Augusto Campos Freire (Secretário de Negócios Jurídicos, à época).

**Pela Contratada:** Vanessa Leone Kiehl (Corretora de Imóveis - Representante dos Locadores)  
- Termo de Ciência e Notificação: Evento 1.13

**Advogados:** Diego Pimenta Barbosa – OAB/SP 398.348; Rafael Barroso de Andrade – OAB/SP 391.425; Valéria Reis Silva Suniga – OAB/SP 116.421; Jairo Inácio do Nascimento – OAB/SP 250.445

**Instrução:** **UR-03 Campinas**

**Voto**

A instrução processual indica que a matéria não se encontra em condições de aprovação.



## TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO

Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES



Não foi apresentada nenhuma fundamentação para a escolha do imóvel, não restando demonstrado o atendimento dos requisitos impostos na **Lei Federal nº 8666/93, artigo 24, X<sup>4</sup>, c.c artigo 26, parágrafo único, incisos II e III<sup>5</sup>**, para a realização de contratação da espécie com dispensa de licitação.

De fato, a **Secretária Municipal de Turismo e Eventos**, em Ofício encaminhado ao **Prefeito Municipal** em **03/09/13 (evento 1.3)**, apenas informa o **“interesse e necessidade”** de alugar o imóvel, inexistindo nesse documento quaisquer elementos que pudessem indicar o **“atendimento das finalidades precípuas da administração”**.

As **três avaliações** referentes ao mesmo imóvel também não puderam demonstrar a adequação do montante estipulado para o aluguel (**R\$ 10.000,00**) frente ao praticado no mercado, inclusive não constando dos autos elementos comprobatórios do valor médio de locação na região.

Não obstante tais avaliações mencionem a proximidade em relação a órgãos públicos e à principal via comercial do Município, além da completa infraestrutura do local, observa-se que a **Prefeitura** sequer especificou a destinação a ser dada ao bem e tampouco elencou quais as características que vieram a condicionar a sua escolha, segundo **“necessidades de instalação e localização”**. Portanto, foi desconsiderada, sem fundamentação, a existência de outros imóveis que pudessem ser locados.

O **Parecer Técnico-Jurídico** contido no **evento 1.6** também não discorreu sobre os diferenciais motivadores da opção da **Prefeitura**, somente concluindo-se que os requisitos legais estavam atendidos.

No mais, a constatação de que o bem permaneceu sem uso na maior parte do prazo de locação corrobora a ausência de atendimento das finalidades precípuas da administração, além da falta de atendimento aos princípios da eficiência e economicidade. Assim, constou dos registros da **Prefeitura** a utilização apenas na **segunda quinzena de dezembro de 2013 (Natal), dias 11 e 12 de outubro de 2014 (festividade do Dia das Crianças) e no período de 12 a 24 de dezembro de 2014 (Natal)**, ressaltando-se a notícia de que o **Contrato**, celebrado em **25/11/13**, estendeu-se além

<sup>4</sup> 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**;

<sup>5</sup> Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

**Parágrafo único.** O **processo de dispensa**, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - **razão da escolha do fornecedor ou executante**;

III - **justificativa do preço**.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.



**TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Gabinete da Conselheira CRISTIANA DE CASTRO MORAES**



dos **12 meses** previstos, uma vez que as chaves teriam sido devolvidas apenas em **22/06/15**.

Nessa conformidade, voto pela **irregularidade** da **dispensa de licitação**, do subsequente **Contrato nº 05**, celebrado em **25/11/13**, e da **execução contratual**, com o acionamento dos **incisos XV e XXVII do artigo 2º da Lei Complementar Estadual nº 709/93**.

Também voto pela **aplicação de multa de 200 UFESPs** ao Sr. **Edson Moura Junior, Prefeito Municipal à época da contratação**, com fundamento no **artigo 104, inciso II, da Lei Complementar nº 709/93<sup>6</sup>**, em decorrência da inobservância das normas atinentes à matéria, mencionadas no corpo do voto. Após o prazo recursal cabe ao responsável encaminhar a este **Tribunal**, em **30 (trinta) dias**, a guia de recolhimento da multa imposta, sob pena de inscrição do débito em Dívida Ativa.

O **atual Prefeito Municipal de Paulínia**, transcorrido o período recursal, deverá apresentar no prazo de **60 (sessenta) dias** as providências adotadas em decorrência desta decisão, inclusive informando sobre o deslinde da noticiada sindicância administrativa.

---

<sup>6</sup> **Artigo 104** - O Tribunal de Contas poderá aplicar multa de até 2.000 (duas mil) vezes o valor da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (UFESP) ou outro valor unitário que venha a substituí-la, aos responsáveis por:

(...)

**II ato praticado com infração à norma legal ou regulamentar;**