

Processo: 01.01.011109.000522/2023-77

Assunto: Recomendações para os órgãos e entidades da Administração Pública Estadual referente a locação de imóveis.

Interessado: Órgãos e entidades estaduais

NOTA TÉCNICA Nº 002/2023-SGCI/CGE

Senhor Controlador-Geral,

A Subcontroladoria-Geral de Controle Interno autuou o processo em epígrafe, visando a emissão de recomendações para os órgãos e entidades da Administração Pública Estadual no que se refere a locação de imóveis.

A Controladoria-Geral do Estado - CGE é regulamentada pelo Decreto nº 40.824/2019, que dispõe sobre suas competências de monitoramento e normatização de procedimentos. Assim sendo, na forma do artigo 2º, VIII, da referida norma, compete a esta Controladoria a “a *normatização dos procedimentos administrativos [...]*”.

A legislação infraconstitucional revela desta forma, o poder-dever da Administração Pública de autofiscalização, estando autorizada por lei a acompanhar os procedimentos oriundos da Administração Direta e Indireta, visando observância de padrões normativos.

1.No percurso dos trabalhos de auditoria, observou-se que, no exercício de

2022, os recursos destinados à locação de imóveis pela Administração Pública Estadual atingiram o montante de R\$ 73.294.650,27 (setenta e três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e vinte e sete centavos), sendo pago, até o final daquele exercício, o valor de R\$ 68.425.746,60 (sessenta e oito milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos), conforme dados extraídos do Sistema AFI no dia 20 de abril de 2023 na aba: Rel_ExecDespNatureza.rpt.

2. Em relação ao exercício atual, verificou-se que, no primeiro quadrimestre, foi empenhado o montante de R\$ 7.903.334,82 (sete milhões, novecentos e três mil, trezentos e trinta e quatro reais, e oitenta e dois centavos) e pago o valor de R\$ 3.251.422,37 (três milhões, duzentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e vinte e dois reais, e trinta e sete centavos).

3. Para ampliar a eficácia do ambiente de trabalho, porém, além da qualidade ambiental, é necessário que as despesas voltadas à manutenção, locação, aquisição, construção e adequação de imóveis sejam compatíveis com as atividades laborativas neles desenvolvidas. No caso de instituições públicas, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis institucionais.

4. Nestes termos, considerando o disposto no artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação*

prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do *caput* do artigo 74 da referida Lei, que prevê a inexistência de processo licitatório quando for inviável a competição, no caso de aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

5. Há de se considerar, ainda, o Decreto Estadual 47.925/2023, que estabelece medidas obrigatórias de redução de despesas no âmbito do Poder Executivo Estadual.

6. No sentido de orientar os órgãos e entidades, ante o dever constitucional desta Controladoria, a Subcontroladoria-Geral de Controle Interno sugere que seja **RECOMENDADO** aos órgãos e entidades estaduais que observem as medidas a seguir elencadas, com vistas à **otimização de recursos aplicados em locações de imóveis, observando-se padrões de ocupação e parâmetros de dimensionamento de imóveis institucionais, fundamentando-se no roteiro que segue, no que for aplicável:**

a) Elaboração do Estudo Técnico Preliminar [ETP] que deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos [art. 18, § 1º Lei 14.133/2021]:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à

celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

b) O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII, quando não contemplar os demais elementos previstos no parágrafo § 1º, art. 18, Lei 14.133/2021, apresentar as devidas justificativas.

c) O Programa de Necessidades que reúne características e condicionantes para compor determinado espaço ou edificação, necessárias ao desenvolvimento das atividades às quais se destina. Trata-se de uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para compor a construção ou a intervenção em determinado imóvel. Em termos de planejamento espacial, os programas de necessidades são documentos que qualificam e quantificam as necessidades de determinado projeto (Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional).

d) O Dimensionamento preliminar ou pré-dimensionamento, ou seja, o cálculo de estimativas referentes a áreas e população principal para subsidiar análise de ocupação em imóveis (Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional).

e) No caso de contratos de locação e suas prorrogações, a área construída deverá ser utilizada como parâmetro para consulta prévia ao Sistema Patrimonial de Bens Imóveis (SEAD) e pesquisas de mercado Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional).

f) Quando não existirem imóveis da Administração Pública que atendam às necessidades de determinada unidade do órgão ou entidade, é necessário recorrer à locação de imóvel. Nessas ocasiões, algumas condicionantes devem ser consideradas (Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional):

I. Comprovação de inexistência de imóvel da Administração pública na localidade que atenda às demandas de determinada Unidade, a partir de consulta ao Sistema Patrimonial de Bens Imóveis;

II. Identificação de proposta de locação mais vantajosa à Administração Pública, a partir de pesquisa de mercado;

III. Localização do imóvel favorável ao acesso aos contribuintes e servidores

[acesso à rede de transporte público, estacionamentos públicos, acessibilidade];

IV. Atendimento das instalações existentes à demanda da Unidade, de forma a minimizar os custos com intervenções e reformas, tais como adequações de acessibilidade, instalações elétricas etc.;

V. Compatibilidade de Área Construída em imóvel sujeito a locação com a Área Construída mínima e máxima da unidade, resultante do Dimensionamento Preliminar, e com o Programa de Necessidades.

VI. Índice de ocupação do imóvel, que é o resultado da divisão entre a área computável e a sua população principal, cuja média deve ser entre 9 e 12 m², consoante Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autarquias e fundacional.

VII. Dado o caráter laboral dos edifícios públicos, não devem constar do programa de necessidades ambientes que não estejam vinculados às atividades fundamentais do órgão e que extrapolem as condições básicas para a qualidade do ambiente de trabalho,

VI. Elaboração de laudo técnico para avaliação de imóvel objeto de contratação, que deverá verificar a compatibilidade de valor de locação proposto com os preços praticados no mercado imobiliário local, além de avaliar as condições do imóvel e eventuais custos para adequação. O Laudo de Avaliação que define valor locativo de imóveis, é expedido pela Secretaria

de Estado de Infraestrutura - SEINFRA, competência prevista em seu Regimento Interno, atribuída aos Departamentos de Fiscalização de Obras Leste e Oeste [Art. 22, inciso III, do Decreto N. 45.117 de 21/01/2022] c/c Manual de Procedimento para Locação de Imóveis, elaborado em novembro/2018, pela Secretaria de Administração e Gestão-SEAD.

[Assinado Digitalmente]
Enza Rafaela Rodrigues P. Aquino
Assessora

[Assinado Digitalmente]
Suelen Oliveira Mota
Assessora

[Assinado Digitalmente]
**Auricléia Nascimento de Amorim
Rebouças**
Assessora - Coordenadora da Equipe

[Assinado Digitalmente]
Lúcia de Fátima Ribeiro Magalhães
Subcontroladora-Geral de Controle Interno

[Assinado Digitalmente]
JEIBSON DOS SANTOS JUSTINIANO
Controlador-Geral do Estado