



## **MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

INSTITUTO FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

REITORIA

Avenida Vitória, 1729 – Bairro Jucutuquara – 29040-780 – Vitória – ES

27 3331-2113

### **Relatório Final de Auditoria nº 001 - Ano 2016 - AUDIN**

Vitória/ES, 21 de março de 2016.

**GESTOR:** Lezi José Ferreira

**ÁREA:** Licitação

**SUBÁREA:** Contratação direta por dispensa de licitação - Locação de Imóvel urbano.

**INSPEÇÃO:** Janeiro/2016 - Fevereiro/2016

#### **1 - Objetivos de Auditoria:**

O presente trabalho teve como objetivo resguardar o interesse público, assessorar a alta administração quanto suas funções e responsabilidades, melhorar a eficácia dos processos de gerenciamento de riscos com o objetivo de adicionar valor e melhorar as operações e os resultados do IFES, proporcionando-lhes análises, recomendações e comentários objetivos, acerca das atividades examinadas.

#### **2 - Escopo do Trabalho:**

A presente atividade de auditoria teve por objetivo aferir e avaliar a contratação direta sem licitação para locação de imóvel urbano para a Reitoria (CEFOP), processo nº 23.147.002.812/2014-34, e apresentar um panorama atualizado da situação dos controles internos do IFES na área analisada, sob a ótica do cumprimento das normas existentes que regem o tema.

No caso em tela houve Edital de Chamamento Público e o extrato de contrato foi publicado no Diário Oficial da União – Seção 3, página 62 de 19 de novembro de 2015 perfazendo o valor total de R\$ 652.560,00,00 (Seiscentos e cinquenta e dois mil e quinhentos e sessenta reais) com vigência de 17/11/2015 a 17/11/2017.

#### **3 - Critério de Análise, Causas e Consequências:**

Os trabalhos foram realizados durante o mês de janeiro/2016 e utilizou diversos procedimentos e técnicas de auditoria para a consecução dos objetivos pretendidos, em especial: testes de observância e testes substantivos, englobando a conferência de documentos (leis e julgados do Tribunal de Contas da União) e dados extraídos dos sistemas operacionais de informações em uso pela unidade. Como critério de análise foi utilizado a amostragem quantitativa do tipo não aleatória

e também ocorreu a análise documental, conferência de cálculos, exame de registros e documentos, verificação in loco.

Os trabalhos serão conduzidos mediante a execução dos procedimentos abaixo detalhados, quais sejam:

**Solicitação de Auditoria – SA:** Documento enviado a gestão para solicitar informações, justificativas, documentos, espaço para execução da auditoria, entre outros. A solicitação de auditoria tem como destinatários, preferencialmente, Pró- Reitorias, Secretarias Especiais, Diretores Gerais dos Campi, podendo, dependendo da situação, ter como destinatário o chefe imediato do setor auditado. Análise do material e seleção de amostras: Nesse período o auditor vai a campo para aplicar os testes de auditoria, dos quais podemos destacar: análise documental mediante check list, exames de registros nos sistemas informatizados, conferência de cálculos, verificação in loco, indagação escrita ou oral, circularizações, entre outras.

**Relatório Preliminar:** é o relatório que contém os registros decorrentes dos levantamentos realizados pela equipe de auditoria ao longo dos trabalhos e enviado ao gestor envolvido antes da confecção do relatório final. O gestor poderá se manifestar caso haja uma informação relevante que possa vir a alterar a constatação e/ou recomendação.

**Relatório Final:** É o relatório de auditoria após a manifestação do gestor e apresenta nova análise feita pela auditoria interna. No relatório final consta a recomendação final bem como o prazo para atendimento.

**Relatório Gerencial:** é o controle, preferencialmente por sistema informatizado, das recomendações expedidas pela própria auditoria interna, pelos órgãos de controle interno e externo e, quando for o caso, pelo Conselho Fiscal, pelo Conselho de Administração ou por outros órgãos ou entidades de regulação e fiscalização.

### **As causas que fundamentam esse trabalho**

Trata-se de uma dispensa de licitação que visa a locação de imóvel urbano para abrigar o Cefor – IFES e outros setores da Reitoria. A gestão alega nas fls. 1 dos autos de número nº 23.147.002.812/2014-34, que o espaço disponibilizado no campus serra não seria adequado para acolher o Cefor. Justifica também (fls. 2) que seria necessário a locação de prédio próximo ao campus Vitória para que seja possível aproveitar a estrutura oferecida pelo campus vitória como; teatro, piscina, auditório, etc.

No que diz respeito à seleção do local do imóvel pretendido pela Administração, infere-se a partir do texto legal que a necessidade de que o órgão ou entidade pública ocupe determinada posição geográfica é o fato que enseja a dispensa do processo licitatório. A Lei 9.784/99, por sua vez, impõe em seu art. 50, inc. IV e §1º, que tal dispensa seja motivada.

O Tribunal de Contas da União manifestou-se em decisão recente – Acórdão 3.935/2012-TCU-2ª.Câmara – quanto à seleção de imóvel para locação com dispensa de licitação. Na ocasião, a unidade jurisdicionada foi orientada para que tal decisão fosse fundamentada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justificassem a opção pela locação de imóvel com terceiros, após a verificação de todas as opções disponíveis para uso ou integração de imóvel público, incluindo a prévia manifestação da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) quanto à disponibilidade de imóvel da União.

A simples justificativa apreciada nos autos não nos parece ser suficiente, tendo em vista que não busca a singularidade do imóvel, pois o campus Vitória não é o único campus do IFES que possui estrutura de piscina, auditório ou teatro. Se esse fosse o requisito único, certamente haveria outros imóveis disponíveis para locação no estado, uma vez que o Ifes possui cerca de 21 campus.

Por sua vez, tratando das hipóteses de licitação dispensável, o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, estabelece que:

“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;”.

Vê-se, pois, que a licitação pode ser dispensada apenas nos casos em que as necessidades de instalação e de localização condicionem a escolha de determinado imóvel que a Administração pretende buscar a locação e desde que o preço da locação se mostre compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Desse modo, observa-se que a contratação de locação sob medida mediante licitação dispensável fundada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993 só será admitida se atender a todos esses requisitos legais.

Nesse ponto, deve-se lembrar que, na licitação dispensável, a administração pública pode escolher entre realizar a licitação ou dispensá-la nas hipóteses exaustivamente apontadas no art. 24 da Lei nº 8.666/1993, mas tal escolha deve estar acompanhada da devida justificativa (motivação), em respeito ao disposto no art. 50, inciso IV e § 1º, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da administração federal.

Com base nesse artigo da Lei nº 9.784/1999, é que se vê que a administração pública deve demonstrar claramente o devido cumprimento de todos os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, em especial, quanto à comprovação da compatibilidade do preço a ser contratado com o valor de mercado, bem assim que, na encomenda, a junção do serviço de locação (parte principal) com o de execução indireta de obra (parte acessória) apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993.

Em atenção às fls. 9, observa-se a Portaria 172/2015, que possui o objetivo de realizar estudos de viabilidade.

O TCU entende como estudo de viabilidade, estudos que objetivam eleger o empreendimento que melhor responda ao programa de necessidades, sob os aspectos técnico, ambiental e socioeconômico. No aspecto técnico, devem ser avaliadas as alternativas para a implantação do projeto. A análise socioeconômica, por sua vez, inclui o exame das melhorias e possíveis malefícios advindos da implantação da obra. **Durante esta etapa, deve ser promovida a avaliação expedita do custo de cada possível alternativa.**

Concluídos os estudos e selecionada a alternativa, deve-se preparar relatório com a descrição e avaliação da opção selecionada, suas características principais, os critérios, índices e

parâmetros empregados na sua definição, demandas que serão atendidas com a execução, e pré-dimensionamento dos elementos, isto é, estimativa do tamanho de seus componentes.

Fonte: sítio do Tribunal de Contas da União.

<http://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A8182A24D6E86A4014D72AC81F35437&inline=1>

**No entanto não se observou nos autos um estudo de viabilidade, mas sim a publicação de Edital de Chamamento Público (fls. 25).**

*A CGU conceitua Chamamento Público da seguinte forma:*

*Chamamento Público: utilizado como instrumento de prospecção de mercado; nunca utilizado em substituição ao indispensável processo de licitação.*

Fonte: sítio da Controladoria-Geral da União

<http://www3.transparencia.gov.br/TransparenciaPublica/glossario/index.html>.

O Edital de Chamamento público para locação do imóvel do Cefor faz menção aos requisitos que se seguem:

*A proposta apresentada foi classificada pela comissão avaliadora por atender aos requisitos listados no edital. Entre eles, estavam a localização em raio máximo de 1,5 km do Campus Vitória, localizado na Av. Vitória, em Jucutuquara; área privativa entre 2.000 e 3.000 m<sup>2</sup>; mínimo de 10 salas de aproximadamente 50 m<sup>2</sup>; estacionamento com, pelo menos, 25 vagas; e condições para instalação imediata de aparelhos condicionadores de ar em todos os ambientes.*

<http://www.ifes.edu.br/noticias/15508-ifes-divulga-ata-de-julgamento-de-proposta-para-locacao-de-imovel-que-ira-abrigar-o-cefor>

Os requisitos postos no Edital de Chamamento se mostram rígidos, em especial o de que o imóvel deva estar localizado em um raio máximo de 1,5 km do Campus Vitória. Em primeiro lugar, a permissão para a contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração. De acordo com Hely Lopes Meirelles, a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam, de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha. Acrescentam Rigolin e Bottino que antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse público por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel para atendê-lo.

Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal de Contas da União (TCU -Tribunal de Contas da União. Licitações e contratos: orientações e jurisprudência do TCU. 4. ed. rev., atual. e ampl. Brasília : TCU, Secretaria-Geral da Presidência: Senado Federal, Secretaria Especial de Editoração e Publicações, 2010. p. 607). Utilize, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, somente quando identificar um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o ÚNICO que atende o interesse da administração, **fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo (Acórdão 444/2008 Plenário).**

Devido ao rigor dos requisitos, apenas uma opção de locação se apresentou, que foi justamente a contratada. Especificamente no que diz respeito à seleção do local do imóvel pretendido por um órgão, pode haver casos em que a localização, em determinada posição geográfica, condicione de fato a escolha a ser feita pela administração pública, podendo-se citar, como exemplo, o caso de uma locação de imóvel para instalação de uma delegacia de polícia onde a localização específica é condição essencial, e não negociável, para o alcance do interesse público.

Diante das análises aos autos, carece uma justificativa que torne a localização pretendida no chamamento seja essencial e totalmente não negociável, até porque, consta nos autos que já foi buscado outros imóveis fora do raio de 1,5 km do campus Vitória, mas que não houve contratação por outros motivos.

Ao analisarmos o Processo de dispensa de licitação nº 23.147.002.812/2014-34, como também o Contrato nº 31/2015, em que são partes o IFES e a Empresa Japann Serviços Educacionais S/S Ltda, faz-se as seguintes considerações:

Sobre a dispensabilidade de licitação, é imprescindível que o processo contenha as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão, nos termos dos artigos 24, X, e 26, parágrafo único, II, da Lei nº 8.666, de 1993.

Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004 - Plenário): “a afronta à norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que as satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, ‘a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha’ (Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações, 4ª edição, p. 158).”

No mais, o recente Decreto nº 7.689, de 02/03/2012, que estabelece, no âmbito do Poder Executivo federal, limites e instâncias de governança para a contratação de bens e serviços e para a realização de gastos com diárias e passagens, traz as seguintes disposições acerca de elementos determinantes para a escolha do imóvel:

Art. 3º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.

§ 1º No caso em que o imóvel for utilizado por mais de um órgão ou entidade, para fins de cálculo da relação de área média por servidor, empregado, militar ou terceirizado, deverão ser considerados todos os servidores, os militares ou terceirizados que desempenhem suas atividades no imóvel.

§ 2º Para a aquisição ou locação de imóvel devem ser consideradas todas as opções disponíveis no mercado, vedada restrição a qualquer bairro ou região, salvo quando houver atendimento ao público, caso em que poderá ser privilegiada a localização do imóvel em razão da facilidade de acesso do público alvo.

Não observou-se cláusulas consideradas essenciais em um contrato de locação urbana. As cláusulas abaixo são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991.

#### CLÁUSULA XXXXXX– DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  10. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  11. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  12. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  13. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  14. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  15. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
16. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
17. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
18. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
19. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
20. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
21. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
22. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, caso determinado no contrato) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel.

Quanto ao prazo de locação, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público. Porém toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da



vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência da indisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário do TCU.

O Contrato também não apontou um fiscal que seja representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

### **3.1 Recomendações:**

1 - Recomendamos que se demonstre no processo de dispensa de licitação as justificativas técnicas que levaram à criação do requisito de que o Cefor, necessariamente deverá se instalar a exatos 1,5 km de distância do câmpus Vitória.

#### **Manifestação do Gestor:**

Através do memorando nº 004/2016/DAO/PROAD/Ifes:

“Primeiramente, o Cefor é um Centro de Referência vinculado à reitoria e não um *Campus*, o que faz com que não tenha toda estrutura de um *Campus*. Assim, estar próximo a um é de suma importância para se poder utilizar espaços tais como auditório, biblioteca com maior acervo, espaços esportivos, enfermaria, entre outros. A localização próxima ao *Campus* Vitória se dá basicamente por dois motivos: Em primeiro lugar, após a criação dos Institutos Federais, no Anexo I de sua lei de criação 11.892/2008, é estabelecida a localização da reitoria de cada instituto. No caso do Ifes, foi definida a capital Vitória para a reitoria. Por ser o Cefor vinculado à reitoria, deve ele estar em tal município. O outro motivo é que o Cefor foi criado em 2014 pela junção do antigo Cead (Centro de Educação a Distância) com o programa de mestrado Educimat, ainda pertencente ao *Campus* Vitória e em processo de integração ao Cefor. Pela questão da mudança do espaço físico, a transição de coordenação, docentes, administrativos, alunos e recursos físicos ainda está ocorrendo. Estar próximo ao *Campus* Vitória traz a singularidade para essa transição, especialmente para os alunos em curso, que precisam transitar tanto no ambiente do Cefor como do *Campus* Vitória.”

#### **Análise da Auditoria Interna:**

O inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, dispõe sobre a hipótese de inexigibilidade pela ausência de competitividade, principalmente quando aquele determinado imóvel será capaz de atender ao interesse da Administração, fazendo jus portanto à dispensa de licitação.

Nesse sentido, vale citar a lição de Joel de Menezes Niebuhr:

“Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que

importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa.” (grifou-se)

Na mesma linha, confira-se excerto da obra de Marçal Justen Filho:

“Atente-se para trecho consignado na seguinte decisão do TCU (Acórdão nº 1.512/2004 - Plenário): “a afronta à norma se deu (...) porque os gestores não foram capazes de comprovar que o imóvel selecionado detinha características excepcionais de instalação e localização que fossem condicionantes para sua escolha. Com efeito, para que os requisitos estabelecidos pelo referido dispositivo legal sejam satisfeitos, não basta apenas que se identifique um imóvel que atenda às necessidades da Administração, mas que se encontre aquele que as satisfaça com tamanha adequação, que justifique a não realização da licitação. Em outras palavras, ‘a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.” (grifou-se)

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

Portanto, conforme acima demonstrado, a locação de imóvel pela Administração fundada no art. 24, X, e art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93 depende de comprovação de que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em determinada localidade, razão pelo qual recomendamos que a justificativa acima seja acrescentada aos autos.

### **Consideramos a recomendação atendida parcialmente.**

2 - Recomendamos que se apresente o estudo de viabilidade, razão da existência da comissão designada pela Portaria 172/2015.

### **Manifestação do Gestor:**

Através do memorando nº 004/2016/DAO/PROAD/Ifes:

“Talvez o nome "estudos de viabilidade" não tenha sido o mais adequado para a criação da comissão, fato este que não impediu que alguns aspectos fossem observados. Quanto aos aspectos técnicos, a chamada pública estabeleceu requisitos de capacidade de espaços e condições essenciais para o funcionamento do Cefor. A portaria Nº 172 de 2015, que trata da criação de comissão para realização de estudos de viabilidade de aquisição de imóvel para alocar o Centro de Referência em Formação e Educação a Distância – Cefor, foi constituída com o objetivo de analisar as propostas que por ventura se candidatassem ao edital de chamamento público e indicar se as mesmas atendiam ao pretendido, conforme especificado no edital. Como apenas uma empresa se candidatou, sua documentação foi analisada. Houve uma pequena inconsistência e a empresa teve um prazo para se adequar. Posteriormente, com tudo de acordo com o edital, foi disponibilizado o resultado do chamamento público, com essa única empresa selecionada. Com relação aos aspectos socioeconômicos, entende-se que



os serviços prestados pelo Cefor à comunidade, incluindo os cursos, trazem grande contribuição social e objetivamos reduzir os impactos econômicos respeitando a lotação de boa parte dos professores *Nº Campus* Vitória. Além disso, o programa Educimat, que está sendo migrado para o Cefor, foi aprovado pela Capes pelo fato do *Campus* Vitória atender às diversas exigências, inclusive estruturais, que ela impõe. O fato do imóvel estar localizado próximo ao *Campus* Vitória fez com que houvesse a possibilidade de se buscar um imóvel de menores dimensões, uma vez que se poderia fazer uso compartilhado de espaços de tal *Campus*. Além disso, é importante observar que inicialmente o processo foi aberto para aquisição de imóvel, mas devido à necessidade de saída do Cefor do *Campus* Serra e de saída do Educimat do *Campus* Vitória, cujos *Campi* necessitam dos espaços hoje ocupados, e devido à crise econômica a qual o país enfrenta, trazendo limitações orçamentárias ao Ifes, foi necessário fazer uma modificação no processo, por meio do despacho que consta às fls.11, para locação com possibilidade futura de compra, uma vez que a aquisição não seria possível de imediato.”

#### **Análise da Auditoria Interna:**

O estudo de viabilidade deve ser realizado sempre que um novo projeto esteja em fase de avaliação. Esse projeto pode ser tanto realizado para a construção de imóvel quanto para a locação de um. O grande benefício desse tipo de análise é conseguir visualizar através de projeções e números, se haverá um comprometimento financeiro (a longo e curto prazo) adequado ao se alugar, visto que no caso poderia haver a compra de um imóvel para solucionar o já histórico problema da Reitoria de espaço físico adequado. O papel da Comissão seria, ao meu ver, realizar o estudo de viabilidade para dirimir essa questão objetivamente, com números, indicadores e projeções, para que a alta gestão pudesse com segurança decidir se as premissas estão interessantes e se o projeto deve ir adiante ou não.

#### **Diante o exposto, mantém-se a recomendação.**

3 - Recomendamos que demonstre no processo os cálculos que comprovem o requisitado pelo Decreto nº nº 7.689, de 02/03/2012, em seu artigo 3º que dispõe o que se segue:

Art 3º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.

#### **Manifestação do Gestor:**

Através do memorando nº 004/2016/DAO/PROAD/Ifes:

“O prédio em questão é para uso escolar, desta forma muitos dos espaços não são para trabalho administrativo, mas para utilização pelos alunos, como salas de aula, laboratórios, cantina, espaços de vivência entre outros. Desta forma, para o cálculo em questão foram consideradas apenas as salas utilizadas diretamente por administrativos, professores, estagiários e bolsistas. Tais salas totalizam cerca de 425 metros quadrados, a serem ocupadas por 62 pessoas, sendo por 20 administrativos, 22 professores, 10 estagiários e cerca de 10 bolsistas (número variável de acordo com possibilidades dos programas federais que os financiam). Desta forma, o cálculo médio de área por servidor de 6,9 m<sup>2</sup>, está de acordo com

o especificado no Decreto Nº 7.689 de 02/03/2012, que fala de uma área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual. O cálculo ainda não inclui os terceirizados, uma vez que alguns serviços ainda estão em processo de contratação.”

**Análise da Auditoria Interna:**

Faz-se necessário que a Administração *demonstre e ateste* expressamente nos autos que o imóvel escolhido atende às exigências instituídas pelo Decreto nº 7.689/12, cuja finalidade é trazer disposições acerca de elementos determinantes para a escolha do imóvel.

**Consideramos a recomendação atendida parcialmente.**

4 - Recomendamos que adicione ao contrato de locação cláusulas consideradas essenciais, conforme requisita o artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991.

**Manifestação do Gestor:**

Através do memorando nº 004/2016/DAO/PROAD/Ifes:

“Inicialmente registramos que o *contrato* administrativo em foco é *regido pela Lei* Federal a qual trata-se de norma geral e abstrata nº 8.666/93. Fato este não impeditivo para o atendimento no que é estabelecido na Lei de Inquilinato nº 8.245/91, principalmente no que couber proteger os interesses da Administração Pública, sendo assim, entendemos que o preâmbulo do contrato, onde consta o trecho

*“[...] Em conformidade com a lei No. 8666, de 21 de junho de 1993, em sua atual redação, e a lei No. 8245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações, combinadas com os dispositivos do código civil, no que forem aplicáveis, mediante as cláusulas e condições seguintes”*

abrange a cláusulas necessárias do artigo 22 da lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, mesmo que estas não estejam explicitadas no contrato.”

**Análise da Auditoria Interna:**

O contrato administrativo tem as seguintes características: formal, oneroso, comutativo e intuitu personae. É formal porque deve ser formulado por escrito e nos termos previstos em lei. Oneroso porque há remuneração relativa contraprestação do objeto do contrato. Comutativo porque são as partes do contrato compensadas reciprocamente. Intuitu personae consiste na exigência para execução do objeto pelo próprio contratado.

Assim sendo, os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

**Consideramos a recomendação atendida parcialmente.**

**4 - Conclusão:**

Após a finalização dos trabalhos na área Licitação - Contratação direta por dispensa de licitação, realizados junto à Reitoria, esta Unidade de Auditoria Interna, tem a acrescentar, que as recomendações propostas no presente relatório têm como principais objetivos ampliar e melhorar os controles administrativos internos na área analisada, e que, portanto, merecem especial atenção da equipe diretiva do IFES a fim de que todos os normativos vigentes sejam atendidos e respeitados.

Informamos que a Unidade de Auditoria Interna irá acompanhar e monitorar o efetivo acolhimento das recomendações propostas durante o ano de 2016.

Por fim, a Unidade de Auditoria Interna fica à disposição para prestar demais esclarecimentos que forem julgados pertinentes, visando, sobretudo, o fortalecimento dos controles internos de nossa Instituição.

**ABDO DIAS DA SILVA NETO**  
Auditor

De acordo,

**CLAUDIA MARIA BAPTISTA DE CAMPOS**  
Chefe da Unidade de Auditoria Interna do Ifes