



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 1 de 14

## PARECER DO CONTROLE INTERNO

Procedimento Administrativo 7/2022-002 SEHAB

1º Termo Aditivo ao Contrato nº 20220765

Modalidade: Dispensa de Licitação

**OBJETO:** Locação de imóvel para funcionamento do Setor de Cadastro do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, localizado na Avenida Cristo Rei, nº 09, Bairro Rio Verde, Parauapebas/PA

### 1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB fora instruído e encaminhado pela Central de Licitações e Contratos (CLC) para a devida análise do procedimento junto ao Controle Interno no que tange ao valor, prazo, bem como a indicação orçamentária e regularidade fiscal do proprietário do imóvel.

Em tempo, cabe mencionar quanto a sua legalidade, pertinência e ditames legais, **serão analisados pela Procuradoria Geral no Parecer Jurídico.**

### 2. CONTROLE INTERNO

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 74, estabelece as finalidades do Sistema de Controle Interno - CI, ao tempo em que a Lei nº 4.293/2005, dispõe acerca da sua instituição, nessa Prefeitura Municipal, atribuindo ao Controle Interno exercer as atividades de fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública municipal e a verificação e avaliação dos resultados obtidos pelos administradores em geral.

Ainda em preliminar, torna-se necessário referirmos que este Controle Interno está se manifestando no sentido de analisar as circunstâncias próprias de cada processo e na avaliação prévia da formalização do procedimento a que está submetida esta Controladoria a título de orientação e assessoramento, ressaltando-se que, no caso de haver irregularidades, as mesmas serão apontadas em Auditoria Própria.

Neste sentido cabe a ressalva quando a responsabilização solidária do responsável pelo Controle Interno. Tal responsabilidade só ocorrerá em casos de conhecimento da ilegalidade ou irregularidade e dela não informar tais atos ao Tribunal de Contas no qual é vinculado, ferindo assim sua atribuição de apoiar o Controle Externo. Importante também destacar que o Controlador Interno não é o ordenador de despesas e que tal atribuição se restringe ao gestor.

Assim, tendo em vista que o Procedimento Administrativo, ora em análise, implica em realização de despesa, segue manifestação do Controle Interno.

### 3. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

RECEBEMOS

Em 24/11/2023, hs

CLC - CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Antônio R. Cruz

Rua Rio Dourado, S/N, Bairro Beira Rio I - Prédio do SAAEP, Parauapebas /PA.CEP 68.515-000 E-mail: controladoria@parauapebas.pa.gov.br



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município



O presente processo é composto de 01 volume com 312 páginas, destinando a presente análise a começar da solicitação do 1º aditivo de igual prazo e valor (fl. 219), sendo instruído, dentre outros, com os seguintes documentos:

1. **Memorando nº 8207/2023 - GABIN/CCMG**, do Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos, no qual em resposta ao memorando nº 905/2023 SEHAB, encaminha devidamente AUTORIZADO o aditamento de prazo e valor do Contrato nº 20220765.
2. **Memorando nº 905/2023 - SEHAB**, emitido em 20/11/2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando ao Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos, manifestação acerca do aditamento de prazo e valor referente ao contrato nº 20220765. Consta carimbo de AUTORIZADO do comitê e assinatura.
3. **Memorando nº 902/2023 - SEHAB**, emitido em 17/11/2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), encaminhando à Central de Licitações e Contratos o referido procedimento solicitando a formalização do aditivo de prazo e valor, do contrato nº 20220765 que tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento do Setor de Cadastro do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, localizado na Avenida Cristo Rei, nº 09, Bairro Rio Verde, Parauapebas/PA:

- **Valor Mensal:** R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais);
- **Valor Anual:** 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais);
- **Prazo de vigência:** 12 (doze) meses;
- **Proprietário:** Francisco Flávio Medeiros Sacramento, CPF nº 251.663.602-49;
- **Justificativa:** "(...)A continuidade da locação se faz necessária uma vez que o Setor de Cadastro, é essencial para o atendimento de usuários, permitindo que os mesmos tenham acessos aos programas sociais e habitacionais, realizando diariamente cadastro e análise, além de acompanhamento assistencial dos usuários com equipe técnica multidisciplinar.

Outrossim, o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que atualmente a Prefeitura não dispõe ambiente adequado e necessário capaz de comportar as necessidades que o referido Setor possui, e, o referido aditivo visa dar continuidade as finalidades precípua da Administração, vez que o imóvel dispõe de espaço físico adequado e localidade extremamente favorável para receber usuários e servidores diariamente, assim como, promover o bom desenvolvimento das atividades a que se destinem.

O aditivo está de acordo com o Art. 57, inciso II da Lei 8.666/93, que diz:

"à prestação de serviços a serem executados de forma continua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 3 de 14



*períodos com vistas à obtenção de preços condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;*

*Considerando que não houve nenhum fato conhecido por essa Administração que desabone a conduta da empresa contratada, que a locação está sendo prestada pela contratada com responsabilidade e atenção aos termos contratuais.*

*E, considerando que, a presente solicitação visa o aditivo por igual prazo e igual valor ao contrato nº 20220765, ressaltando que em obediência ao Decreto nº 494/2022, quanto a redução no valor do aluguel, através do Ofício nº 625/2023-SEHAB, o qual foi aceito por parte do proprietário o aditivo por igual prazo e igual valor, manifestado através de resposta ao ofício, no qual concorda pela continuidade da locação. Contudo, no que se refere quanto a redução no valor do aluguel, o proprietário diante da solicitação se manifestou contrário ao pedido de redução do valor, permanecendo para tanto, o atual valor mensal avençado no instrumento contratual.*

*Considerando a ampla pesquisa de mercado realizada, a Secretaria Municipal de Habitação, concluiu que o imóvel localizado Avenida Cristo Rei, nº 09, Rio Verde, continua apresentando-se com preço vantajoso à Administração, conforme as avaliações de mercado, anexas ao processo. O valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) é vantajoso e coerente com o praticado no mercado local."*

4. **Ofício nº 565/2023**, expedido em 04/10/2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação mercadológica junto ao corretor de imóveis conforme abaixo:

- **THIAGO MOREIRA BATISTA BRANDÃO** (CRECI-PA/AP 11047 - CNAI 36719), apresentou Avaliação Imobiliária emitida em 05/10/2023 com vigência de 120 dias, informado que segundo sua avaliação o valor de locação mensal do imóvel é de R\$ 24.500,00 (Vinte e quatro mil e quinhentos reais). Consta **comprovação de regularidade do responsável pela Avaliação Imobiliária** junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 12ª Região/PA-AP

5. **Ofícios nº 621 e 622/2023**, expedidos em 23/10/2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), solicitando avaliação mercadológica junto aos corretores de imóveis conforme abaixo:

- **JADERSON GOMES ARAUJO** (CRECI-PA/AP 11501) apresentou Avaliação Imobiliária emitida em 24/10/2023 com vigência de 120 dias, informado que segundo sua avaliação o valor de locação mensal do imóvel é de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais);



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 4 de 12



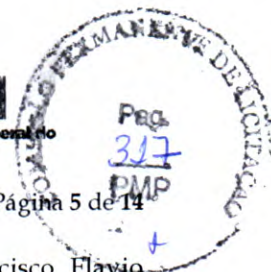
- **RAIMUNDA FREITAS DA SILVA** (CRECI-PA/AP 8009) apresentou Avaliação Imobiliária emitida em 24/10/2023 com vigência de 120 dias, informado que segundo sua avaliação o valor de locação mensal do imóvel é de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais). Consta **comprovação de regularidade dos responsáveis pelas Avaliações Imobiliária** junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 12ª Região/PA-AP.
- 6. **Ofício nº 625/2023 - SEHAB**, emitido em 25 de outubro de 2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), destinado ao proprietário do imóvel, solicitando ACEITE para aditivo de prazo de 12 (doze) meses e valor de R\$ 240.000,00 do contrato nº 20220765, bem como, a redução do valor do aluguel.
- 7. **Anuência para o aditivo contratual** expedido em 30/10/2023 pelo proprietário do imóvel Sr. Francisco Flávio Medeiros Sacramento, CPF nº 251.663.602-49, manifestando ACEITE da prorrogação contratual de prazo (12 (doze) meses) e valor, contudo, excetuando-se da solicitação de redução do valor do aluguel.
- 8. **Em relação ao imóvel**, foram juntados aos autos:
  - ✓ Memorando nº 704/2022 da Coordenadoria Municipal de Regularização Fundiária - CMRF, encaminhando:
    - Parecer Técnico Fundiário nº 129/2022, emitido em 10/10/2022, pelo Eng. civil, Sr. Jadson Iaago de Sousa Aguirra (CT -56680 e CREA/PA 1515293483), contendo Introdução, Caracterização da área, Situação fundiária e Conclusão informando que *"o referido imóvel está situado em área urbana consolidada, existindo plantas, projetos urbanísticos e memoriais descritivos do parcelamento em nossos arquivos digitais, porém estão desatualizados e não condiz com a atual realidade do Município de Parauapebas. Por fim, em nossas buscas de arquivos não foi encontrado nenhum processo de Título Definitivo em seu nome ou de sua genitora."*
    - Cópia do Processo (5632) de Requerimento de Título definitivo, referente ao lote 06, quadra 49 localizado à Rua 24 de março, Bairro Rio Verde, em nome da Sra. Raimundinha Medeiros de Souza;
  - ✓ Declaração de Anuência à Doação, em que a proprietária Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, declara que o imóvel que a ele pertence, situado na Rua 24 de Março, nº 04 e 06, sendo 09,50m de frente e 12,50m de fundo, perfazendo um total de 118,75m² de cada lote, denominada DOADORA, e de outro lado os HERDEIROS, Sr. Antônio Fabio Medeiros Sacramento, Sra. Maria Eliete Medeiros Sacramento; Sra. Arlete Edna Medeiros Sacramento, Sr. Igo Dallas Medeiros Sacramento, declaram que nada tem a



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 5 de 14



opor quanto à doação do imóvel descrito e caracterizado para Francisco Flavio Medeiros Sacramento;

- ✓ Cópia dos Documentos de Identificação dos filhos supramencionados, inclusive do proprietário Sr. Francisco Flavio Medeiros Sacramento;
- ✓ Declaração de Posse do Imóvel, subscrita pela Sra. Raimundinha Medeiros de Sousa, declarando que detém a posse mansa e pacífica do imóvel desde de 1983;
- ✓ Cadastro Imobiliário Fiscal – CIF regular, inscrição CIF nº 32401, inscrição cartográfica nº 01.04.063.0030.001;
- ✓ Certidão Negativa de Água e Esgoto expedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas – SAAEP.

9. Para comprovação da **Regularidade Fiscal do proprietário** Sr. Francisco Flávio Medeiros Sacramento (CPF nº 251.663.602-49), na forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, e art. 31, inciso II, observa-se os seguintes documentos:

- Cópia de documento de identificação (RG);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Certidão Negativa de Natureza Tributária e Natureza Não Tributária;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais (Parauapebas/PA);
- Declaração de não contribuinte da Previdência Social como empregador individual pessoa física... não estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Declaração em cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal – Lei nº. 9.854/1999, que não emprega menor de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e que não emprega menor de dezesesseis anos;

10. **Relatório do Fiscal do Contrato nº 20220765**, emitido pela servidora Sra. Flávia Neves Câmara (Mat. 6286), justificando o pedido de aditivo nos seguintes termos:

*“(...)Justificativa: O aditivo de igual prazo e valor pretendido se faz necessário uma vez que o Setor de Cadastro não dispõe de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que atualmente a Prefeitura não possui ambiente adequado e necessário capaz de comportar as necessidades que o referido Setor possui, e, a prorrogação do imóvel atende as finalidades precípua da*



*Administração, vez que dispõe de espaço e localidade extremamente favoráveis para receber os usuários e servidores diariamente, assim como, promove o bom desenvolvimento das atividades a que se destinem.*

*Contudo, quanto a presente solicitação do aditivo por igual prazo e valor ao contrato, ressaltamos que em obediência ao referido decreto, quanto a redução no valor do aluguel, através do **ofício nº 625/2023-SEHAB**, o qual foi **aceito** por parte do proprietário e, manifestado através de resposta ao ofício, no qual concorda pela continuidade da locação. No que se refere quanto a **redução no valor** do aluguel, o proprietário diante da solicitação, se **manifestou contrário** ao pedido, permanecendo para tanto, o atual valor mensal avençado no instrumento contratual. Considerando a ampla pesquisa de mercado realizada, a Secretaria Municipal de Habitação, concluiu que o imóvel localizado na Avenida Cristo Rei, nº 09, rio Verde, continua apresentando-se com preço vantajoso à Administração, conforme as avaliações de mercado, anexas ao processo. O valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) é vantajoso e coerente com o praticado no mercado local.*

*Diante do exposto, venho solicitar que sejam tomadas as providências necessárias para o aditamento de igual prazo e valor ao contrato nº 20220765, tendo sua vigência prorrogada até 01 de dezembro de 2024."*

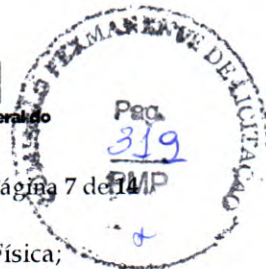
11. Declaração emitida pela fiscal do contrato, a servidora Sra. Flávia Neves Câmara (Mat. 6286), informando que diligenciou junto à empresa Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A. e constatou que NADA CONSTA como dívida referente ao imóvel em questão.
12. Cópia da Portaria 020/ 2023 - SEHAB, que dispõe sobre a designação de Fiscal, bem como Anexo Único com ciência da servidora designada como fiscal do contrato, e protocolos de publicação e errata no Diário Oficial do município;
13. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira do ordenador de despesas informando que a despesa especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias.
14. Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntada aos autos a **Indicação do Objeto e do Recurso**, emitida em 13/11/2022, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021) e pelo Diretor Financeiro FMHIS, Sr. Robson dos Santos Costa (Portaria nº. 006/2021), sendo:
  - Classificação Institucional: 2601 - Fundo Municipal de Habitação e de Interesse Social;
  - Classificação Funcional: 16.122.4067.2.234 - Manutenção do Fundo Mun. de Habitação e de Interesse Social - FMHIS;



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 7 de 11



- Elemento Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
- Sub-elemento: 3.3.90.36.15– Locação de Imóveis;
- Saldo Orçamentário Disponível: R\$ 30.000,00
- Valor Estimado do Contrato: R\$ 240.000,00

*“O referido saldo contratual será executado no exercício subsequente à conta do respectivo orçamento previsto para atendimento desta finalidade, a ser consignada ao FMHIS, pela Lei Orçamentária Anual – LOA de 2024.”*

15. Cópia do Decreto nº 976 de 27 de dezembro de 2022 designando a Comissão Permanente de Licitação da PMP, sendo eles:

**I – Presidente:** Fabiana de Souza Nascimento.

**II – Suplente da Presidente:** Thais Nascimento Lopes.

**III - Membros:**

- a) Leonardo Ferreira Sousa;
- b) Clebson Pontes de Souza.

**IV – Suplentes dos Membros:**

- a) Thaís Nascimento Lopes;
- b) Alexandra Vicente e Silva;
- c) Débora de Assis Maciel;
- d) Jocylene Lemos Gomes;
- e) James Doudement dos Santos;

16. Consta manifestação expedida pelos membros da Comissão Permanente de Licitação com amparo nos termos do art. 57, inciso II da Lei nº. 8.666/93, recomendando a elaboração da minuta deste 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 20220765, alterando o prazo de vigência passando para **01 de dezembro de 2023 a 01 de dezembro de 2024**, e o valor contratual passando para **R\$ 480.0000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais)**.

17. **Minuta Segundo Aditivo ao Contrato nº 20220765**, com as cláusulas do objeto, dotação orçamentária, prazo de vigência e ratificação das demais cláusulas do contrato a que se refere o presente termo aditivo, conforme a Lei 8.666/93.

18. **Despacho** encaminhando o 1º Termo Aditivo para análise dessa Controladoria Geral do Município.

#### 4. ANÁLISE

A Lei nº 8.666/93, no art. 57, inciso II permite a prorrogação do contrato de prestação de serviços contínuos por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para Administração, limitadas há sessenta meses, vejamos:



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria  
Município

Página 8 de 14



*"Art. 57". A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:*

*(...)*

*II- À prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, limitada a sessenta meses."*

O professor Marçal Justen Filho, explica o que é Contrato de Caráter continuado:

*"(...) A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender as necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro."*

Aplica-se, pelas razões acima expostas, a presente locação, o mandamento contido no inciso II do art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993, em que os contratos que têm por objeto a prestação de serviços a serem executados de forma contínua podem ter sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração pública, limitada essa duração a sessenta meses.

O Tribunal de Contas da União - TCU no tocante a prorrogação de prazo de vigência, orienta que: *"A prorrogação de prazo de vigência de contrato ocorrerá se: constar sua previsão no contrato; houver interesse da Administração e da empresa contratada; for comprovado que o contratado mantém condições iniciais de habilitação; for constatada em pesquisa que os preços contratados permanecem vantajosos para a Administração; estiver justificada e motivada por escrito, em processo competente; estiver previamente autorizada pela autoridade competente (Licitações & Contratos – Orientações Básicas, 2003, p. 234/235)"*.

Os contratos administrativos possuem características peculiares por constar, em um dos polos do negócio, a Administração Pública. Tal situação promove uma prevalência do interesse público nessas contratações, permitindo à Administração ter algumas vantagens negociais, que ficaram conhecidas como cláusulas exorbitantes.

Em algumas situações, porém, a Administração Pública age seguindo as regras de contratação previstas no Código Civil, atuando em posição de igualdade com o contratado. O contrato de aluguel é um exemplo da situação descrita. Nos casos de aluguéis de imóveis, a Administração e o particular negociam e chegam a um termo de como se dará a execução das avenças.

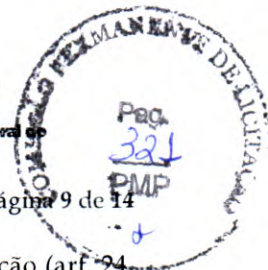
Sobre a locação de imóveis, o ministro Benjamin Zymler já se manifestou no seguinte sentido: mesmo que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 9 de 14



esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993). Os motivos adotados para a seleção não se limitam necessariamente ao valor do aluguel, sendo possível – e até desejável – a consideração de outros critérios, devendo-se observar as exigências legais de adequada motivação para a opção escolhida é de demonstração da compatibilidade do valor da contratação com parâmetros de mercado (art. 26 da Lei 8.666/1993).

Dada essas premissas, passemos a análises dos pontos específicos do procedimento em tela:

#### **4.1 Celebração durante a vigência e previsão contratual**

No que cabe a orientação do Tribunal de Contas da União – TCU, que para a prorrogação de prazo de vigência obrigatoriamente deverá constar sua previsão em contrato. Vislumbramos o atendimento ao dispositivo no Parágrafo Único da CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO, fl. 197, que dispõe:

*“O Contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, podendo o prazo ser prorrogado através de Termo Aditivo, nos termos da Lei nº 8.245/91 e do art. 57, inciso II da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, se conveniente e/ou oportuno à Administração Pública.”*

Com efeito, é imperativo que o aditivo de prorrogação seja celebrado durante a vigência contratual, ou seja, até o último dia do prazo de vigência do contrato. Ultrapassado esse prazo, reputa-se extinto o ajuste, a impedir a prorrogação, eis que não se pode prorrogar o que não mais existe.

Verificamos que o pedido de aditivo de prazo e consequentemente o valor aqui pretendido está dentro do prazo, tendo em vista que a vigência do contrato está prevista até a data de **01 de dezembro de 2023**.

Segue abaixo resumo do contrato, juntamente com a demanda atual do 1º Termo Aditivo:

| Contrato nº 20220765 |            |                |         |
|----------------------|------------|----------------|---------|
| Vigência             |            | Valor          |         |
| Inicial              | Final      |                |         |
| 01/12/2022           | 01/12/2023 | R\$ 240.000,00 | Inicial |
|                      | 01/12/2024 | R\$ 480.000,00 | 1º TAC  |

#### **4.2 Compatibilidade do Preço com o Valor de Mercado**

O Artigo 26 da Lei 8.666/93 estatuiu uma série de formalidades aplicáveis ao ente público que não efetiva a licitação (nos casos de dispensa e inexigibilidade de licitação), como forma de compensação parcial aos princípios deixados em segundo plano nos casos de licitação dispensada, prevista no art. 24 da Lei 8.666/1993. Dentre dessas imposições, vale destacar a obrigação da presença, nos autos do processo administrativo, de justificativa de preço, consoante o parágrafo único do inciso III do citado artigo 26.



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 10 de 14



Logo, não há tanto ineditismo nesse requisito de compatibilidade de preços, posto que o inciso X do art. 24 está entre aqueles em que é imprescindível a tomada das providências do art. 26. Nessa temática, diz Niebuhr (2008, p. 492) que: *"A Administração, antes de comprar ou locar imóvel, deve avaliá-lo, justamente para evitar que se pague por ele valor acima do praticado no mercado"*. Dessa forma, a avaliação prévia possui o escopo de garantir que o Poder Público não firme contratos administrativos superfaturados, resguardando o erário.

A avaliação possui o intuito de verificar se o valor cobrado a título de aluguel é ainda compatível com o valor de mercado. Diante disso, fora juntado aos autos Avaliações Imobiliária expedidas em outubro/2023 pelos corretores de imóveis: Thiago Moreira Batista Brandão (CRECI-PA/AP 11047 - CNAI 36719), Jaderson Gomes Araujo (CRECI-PA/AP 11501), Raimunda Freitas Da Silva (CRECI-PA/AP 8009), apresentando respectivamente os seguintes valores avaliados: R\$ 24.500,00; R\$ 25.000,00 e R\$ 24.000,00.

Consta Certidão de Regularidade dos corretores de imóveis responsáveis pelas avaliações, estes encontram-se ativos e devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis 12ª REGIÃO/PA-AP, estando, portanto, aptos ao exercício de suas atividades profissionais na jurisdição do Pará/ Amapá conforme faculta a Lei nº 6.530/78 c/c o Decreto nº 81.871/78.

Sendo assim, em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi acostado aos autos avaliações mercadológicas expedidos por corretores de imóveis qualificados, demonstrando que o valor contratado a título de locação do imóvel está abaixo do valor de mercado conforme a avaliação.

Cumprе elucidar que o valor consignado a título de preço estimado de aluguel e averiguação do preço de mercado do imóvel em tela, é de inteira responsabilidade dos emissores das avaliações imobiliárias, profissionais esses capacitados para realizar tal avaliação, visto que esta Controladoria não possui competência para averiguar se tais valores são ou não compatíveis com o mercado, cabendo a este Controle Interno a análise quanto à compatibilidade do valor aferido pelos avaliadores e o preço apresentado pelo proprietário a título de locação.

Ainda sobre o valor, observa-se que o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) tem apresentando deflação nos últimos meses. Reforçamos que o reajuste de preços se configura como uma solução destinada a assegurar não apenas o interesse dos particulares, como também da própria Administração Pública mantendo assim, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Neste sentido, cabe ao setor competente averiguar quanto a aplicação da cláusula contratual de reajuste.

#### 4.3 Anuência do proprietário do imóvel

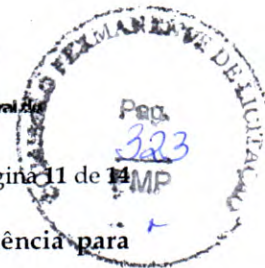
Como o ajuste decorre de acordo de vontades entre as partes contratantes, é importante haver concordância prévia da contratada com a referida prorrogação, bem como com os seus termos.



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 11 de 14



Cumprir destacar que se encontra no procedimento administrativo em tela, anuência para celebração de Aditivo Contratual expedido pelo proprietário do imóvel Sr. Francisco Flávio Medeiros Sacramento, CPF nº 251.663.602-49, manifestando ACEITE da prorrogação contratual de prazo (12 (doze) meses) e valor, contudo, excetuando-se da solicitação de redução do valor do aluguel.

#### **4.4 Manifestação do Fiscal do Contrato**

No intuito de registrar se o imóvel ainda atende as necessidades da Administração Pública, bem como se o contratado vem cumprindo suas obrigações a contento, é indispensável à juntada ao processo da manifestação do fiscal do contrato.

Neste sentido, observa-se a existência de relatório técnico elaborado pela fiscal do contrato, Sra. Flávia Neves Câmara (Mat. 6286), emitido em 09 de novembro de 2023, a fim de dar suporte ao objeto pretendido, conforme já transcrito neste parecer, e acostado aos autos. Sendo assim, observa-se a regularidade do cumprimento das obrigações contratuais e consequente possibilidade de realização de aditivo contratual.

#### **4.5 Justificativa Formal e Autorização Prévia da Autoridade Superior**

Conforme disposto no § 2º, artigo 57 da Lei nº 8.666, de 1993, faz-se necessária à justificativa por escrito para a prorrogação. No que toca à justificativa – requisito que atende ao princípio da motivação observa-se que deve o gestor demonstrar, ainda que sucintamente, a legalidade e o interesse público no aditamento contratual, inclusive sob os aspectos de conveniência oportunidade.

No procedimento em tela, verificamos que houve apresentação de justificativa, emitida em 17/11/2023 pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021), para prorrogação do presente contrato de locação, conforme já transcrito neste parecer, e acostado aos autos.

Contudo, é oportuno registrar que não é objeto desta análise técnica o conteúdo das justificativas apresentadas, no prisma da conveniência, oportunidade, vinculação ou discricionariedade, pois que esta análise e decisão competem ao gestor da pasta e ordenador da despesa, o qual deverá escolher e decidir sempre os melhores meios para satisfazer o interesse público, devendo optar pela melhor maneira para a prática de seus atos, dentro dos limites permitidos em lei.

Sobre os aspectos jurídicos dessa contratação, este Controle Interno esboçou apenas breves comentários sobre o tema, cabendo a Procuradoria Geral do Município realizar a análise e manifestação quanto os elementos legais para o presente aditivo ao contrato nº. 20220765 para a comprovação dos requisitos jurídicos para a sua concretização.

#### **4.6 Manutenção das Mesmas Condições de Habilitação da Contratação Originária**



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria  
Município

Pag. 324  
Página 12 de 14

Nos termos do artigo 55, inciso XIII da Lei nº 8.666, de 1993, o Contratado deverá manter durante a contratação, todas as condições de habilitação e qualificação que foram exigidas na contratação originária. Assim, cabe à autoridade, no momento imediatamente anterior ao da assinatura do termo aditivo, verificar se o locatário ainda atende às condições que foram exigidas quando da realização da contratação originária, consignando tal fato nos autos.

Como se sabe, os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993, e deve ser observada não só quando da celebração contratual originária, mas em todo e qualquer aditivo contratual que importe em renovação de vigência.

A comprovação de Regularidade Fiscal é requisito essencial para a celebração de contratos com a Administração Pública, com isso ressalta-se que analisando os documentos verifica-se que foram acostadas certidões junto à Receita Federal, Municipal, Estadual, Certidão Negativa de Débitos Trabalhista, Declaração de FGTS, bem como, declaração do proprietário de que não possui em seu quadro menor de dezoito anos, nos termos do Inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal – Lei nº. 9.854/1999. Documentos esses, que comprovaram a conformidade para realizar contratos com a Administração Pública. **Porém faz-se necessário que seja juntado aos autos antes da assinatura do Termo aditivo ao contrato a Certidão Negativa de Débitos Imobiliária, referente ao imóvel a ser locado, sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade da Locadora, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.**

Em relação ao bem, observa-se que fora juntado, Parecer Técnico Fundiário nº 129/2022, Cópia do Processo (5632) de Requerimento de Título definitivo, Declaração de Anuência à Doação, Declaração de Posse do Imóvel, Cadastro Imobiliário Fiscal – CIF regular, Certidão Negativa de Água e Esgoto expedida pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas – SAAEP, e, a Declaração emitida pela fiscal do contrato, a servidora Sra. Flávia Neves Câmara (Mat. 6286), informando que diligenciou junto à empresa Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A. e constatou que NADA CONSTA como dívida referente ao imóvel em questão. **Contudo, recomenda-se análise jurídica da Procuradoria Geral do Município em relação aos documentos apresentados como comprovação de titularidade do imóvel.**

#### **4.7 Previsão de Disponibilidade Orçamentária**

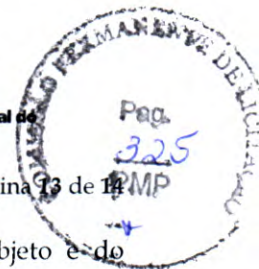
Além dos requisitos elencados na legislação, há ainda o requisito de disponibilidade orçamentária para que seja legal a concretização do termo aditivo do contrato. A declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal (artigo 10, IX, da Lei 8.429, de 2 de junho de 1992, e artigo 38 e 55 da Lei 8.666/1993).



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 13 de 14



Em cumprimento a tal disposição, foi acostado ao processo a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 13/11/2023, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação, Sr. José Orlando Menezes Andrade (Decreto nº 009/2021) e pelo Diretor Financeiro FMHIS, Sr. Robson dos Santos Costa (Portaria nº. 006/2021), informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado.

Assim como, consta no processo Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira informando que a despesa mencionada na Indicação do Objeto e do Recurso possui conformidade com o que dispõe o Art. 167, inciso II da Constituição Federal de 1988, informando que o valor desta contratação possui adequação orçamentária e financeira para o exercício de 2023 e 2024 de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

#### **4.8 Objeto de Análise**

Cumprir elucidar que a análise neste parecer se restringiu a verificação dos requisitos formais para deflagração do aditivo, bem como da apreciação do: **Valor, Prazo Contratual, Regularidade Fiscal, Dotação Orçamentária disponível com a indicação da fonte de custeio para arcar com o dispêndio.**

Destaca-se que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo ora analisado, não sendo possível adentrar a análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos técnicos-administrativos, assim como aos requisitos legalmente impostos. Desta forma, esta controladoria não se pronunciará sobre os aspectos técnicos da contratação por tratar-se de matéria fora de sua competência. Partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a adequação do objeto da contratação às necessidades da Administração, assim como aos requisitos legalmente impostos.

**Diante do exposto ressaltamos a necessidade de se ater as seguintes recomendações:**

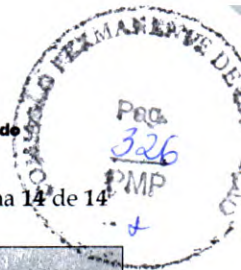
- a) Recomenda-se que seja juntada a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, e no momento da assinatura do Termo Aditivo, sejam verificadas as autenticidades das Certidões anexadas ao processo, e ainda que sejam atualizadas todas as certidões que por ventura estiverem vencidas;
- b) Recomendamos que a presente solicitação de aditivo seja encaminhada para consideração do setor jurídico - Procuradoria Geral do Município a respeito da viabilidade e legalidade da solicitação, para manifestação quanto aos cumprimentos dos elementos legais, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, bem como, que este órgão se manifeste quanto a aplicação da cláusula de reajuste em razão da deflação do índice IGP-M.



PREFEITURA DE  
**PARAUAPEBAS**  
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

**CGM**  
Controladoria Geral do  
Município

Página 14 de 14



## 5. CONCLUSÃO

A presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por este motivo, as orientações apresentadas não se tornam vinculantes para o gestor público, o qual pode, de forma justificada adotar posicionamento contrário ou diverso daquele emanado por esta Controladoria, sem a necessidade de retorno do feito.

É imperioso destacar que as informações acostadas aos autos, bem como o acompanhamento/fiscalização da execução contratual são de inteira responsabilidade e veracidade do ordenador de despesas e da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, que tem competência técnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei Municipal nº 4.293/2005 tem a função de fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública municipal.

Em face do exposto, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos. Não havendo óbice legal quanto à contratação, opinamos, nos limites desta análise e excluídos os aspectos jurídicos de legalidade, bem como os de ordem técnica, pela possibilidade do prosseguimento do presente processo, desde que cumpridas às recomendações elencadas acima.

É o parecer. Encaminhem-se os autos à Central de Licitações e Contratos (CLC).

Parauapebas/PA, 24 de novembro de 2023.

**Cintia Moreira Lopes Mendes**  
Agente de Controle Interno  
Decreto nº 028/2020

**Julia Beltrão Dias Praxedes**  
Controladora Geral do Município  
Decreto nº 767/2018

**Elinete Viana De Lima**  
Adjunta Da Controladoria Geral  
Do Município  
Dec. Nº 554/2022