



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Município



Página 1 de 13

PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2022-008 SEMED

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação do imóvel da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 143, Bairro Rio Verde, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS-CITE, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Educação-SEMED (Memo nº 173/2022) o procedimento fora instruído e encaminhado pela Central de Licitações e Contratos (CLC) para a devida análise junto ao Controle Interno no tocante ao **valor, prazo, indicação orçamentária e regularidade fiscal** da pretensa contratada e 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.

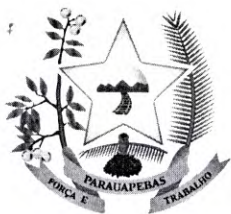
Assim, tendo em vista que o Procedimento Administrativo, ora em análise, implica em realização de despesa, segue manifestação do Controle Interno.

3. FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo foi iniciado com a abertura de processo administrativo devidamente autuado, protocolado e numerado, conforme art. 38, caput, Lei 8666/93, em volume único, com 88 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:

- 1) **Memorando Inicial nº. 173/2022 - Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED**, emitido em 18 de março de 2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021),

Centro Administrativo, Morro dos Ventos S/N - Bairro Beira Rio II - Parauapebas /PA.
CEP 68.515-000 Tel (94) 3346-1005 E-mail: controladoria@parauapebas.pa.gov.br



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 2 de 13

solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 01/03:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- ⇒ **Valor anual:** R\$ 240.000,00;
- ⇒ **Proprietários do imóvel:** Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20 e Sr. Fenelon Lima Sobrinho, CPF 030.078.553-49;

- ⇒ **Descrição do imóvel:**
698,88 m² área construída
300 m² área total do terreno

- ⇒ **Características do imóvel:**
Construído em alvenaria, contendo 03 (três) pavimentos:
Térreo:
 - 13 (treze) salas
 - 3 (três) banheiros
 - 1 área livre1º pavimento:
 - 07 (sete) salas
 - 3 (três) banheiros
 - 1 corredor/hall de circulação2º pavimento:
 - 01 (um) salão
 - 02 (dois) banheiros

Justificativa: "Solicitamos a locação do imóvel da Avenida Juscelino Kubistcheck, nº 143, Bairro Rio Verde - Parauapebas-PA, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS - CITE

Trata-se de um espaço com três pavimentos, com oito banheiros distribuídos pelo prédio, área livre para circulação, possui vinte salas ao todo, das quais duas são cozinhas, duas copas e uma recepção, e conta também com um salão, que será utilizado para realização de formações. Possui terreno com área de 300m² e área construída de 698,88m², está localizado em área com boa infraestrutura e acesso com linhas regulares de transporte coletivo.

O imóvel será utilizado para o funcionamento do Centro de Inovação e Tecnologias Educacionais - CITE, o qual, conforme memorando 008/22, do Departamento de Tecnologias e Informática Educacional, propiciará formação continuada para os professores da rede de ensino público municipal, tendo em vista a disseminação do uso da tecnologia nas tarefas do dia-a-dia, e o seu papel de conectar pessoas e instrumento facilitador o acesso ao conhecimento. O uso do espaço visa promover a inserção gradual de tecnologia no contexto escolar, e esse contará com equipamentos e tecnologias que serão disponibilizados para que os educadores os conheçam e os testem, desenvolvendo habilidades para inovar em sala de aula. A proprietária do imóvel a Sra. MARIA DO SOCORRO LIMA, apresentou proposta de locação no valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) que está compatível com o preço de mercado e em conformidade com a avaliação imobiliária. É importante destacar que somente esse imóvel atende as necessidades da administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com perfil semelhante ao perfeito atendimento do interesse público, principalmente por ser um bairro tipicamente residencial. Considerando as boas condições do espaço, localização, acessibilidade, preço ajustado ao mercado imobiliário local e suas características, o tornam vantajoso para a rede municipal de ensino.



Apenas este imóvel atende satisfatoriamente, em todos os aspectos, as atividades com os fins aqui especificados, pela sua capacidade física, localização centralizada, e preço ajustado ao mercado e às qualidades do imóvel, não havendo outro imóvel disponível com as características desejadas.

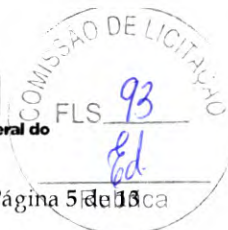
Pelo exposto, solicitamos procedimento administrativo, por meio de Dispensa de Licitação nos termos do Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, para atender a devida contratação."

- 2) **Memorando nº. 008/2022** emitido em 09/02/2022 pelo Sr. Felipe Elven Moura Campos, Coordenador Geral de Tecnologias e Informática Educacional (Decreto nº. 438/19) destinado ao Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), requerendo locação de espaço destinado exclusivamente à formação continuada de professores de todos os níveis da rede pública de ensino básico, visando promover a inserção gradual de tecnologia no contexto escolar, fl. 04;
- 3) **Memorando nº. 83/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED**, emitido em 02/02/2022 pelo Diretor Administrativo da SEMED, Sr. Roberto S. Simões Junior (CTR. nº 54858) requerendo laudo de vistoria do imóvel junto ao Departamento de Serviços Gerais e ainda pela Coordenadoria de Treinamentos e Recursos Humanos - CTRH e Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional - DESSO, para realização de vistoria técnica do imóvel, avaliação da estrutura física e condições de uso, bem como no que compete ao combate a incêndio, fl. 05;
- 4) **Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 012/2022**, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do Trabalho (matrícula nº. 7017), referente à visita realizada ao imóvel no dia 23/02/2022, contendo: introdução, medidas de controle no imóvel e conclusão, bem como informando terem sido atendidas as legislações vigentes no que se refere à sinalização de segurança e combate ao incêndio e pânico, fl. 06;
- 5) **Laudo de vistoria técnica em imóvel para locação realizada em 03/02/2022**, subscrito pelo Sr. Carlos Eduardo de S. do Nascimento, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CREA 28642D/PA) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), contendo relatório e informando que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação, fls. 07/08;
- 6) **Ofício nº. 151/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED** contendo solicitação de avaliação imobiliária, emitido em 24/02/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) direcionado ao **ESCRITORIO IMOBILIARIO INOVAR IMOVEIS EIRELI (ESCRITORIO IMOBILIARIO INOVAR IMOVEIS - 34.501.795/0001-33)**, que por sua vez manifestou o recebimento na mesma data. Sendo respondido nos seguintes termos, fl. 09:

⇒ Parecer de avaliação mercadológica de imóvel, emitido em 04/03/2022 pela avaliadora Sra. **Lucimar Ribeiro Amarante**, CPF 002.019.331-95 e inscrita no CRECI 12ª sob o nº. 8431, contendo: descrição e endereço do imóvel, dados da avaliadora, finalidade do imóvel, metodologia utilizada, fotos, validade do documento, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de **R\$20.000,00**, fls. 10/15.
- 7) **Ofício nº. 153/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED** contendo solicitação de avaliação imobiliária, emitido em 24/02/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) direcionado para **ANDREW RODRIGUES DE MELO**, que por sua vez manifestou o recebimento na mesma data. Sendo respondida nos seguintes termos, fl. 16:



- ⇒ **Laudo de avaliação mercadológica de imóvel**, emitido em 04/03/2022 pelo avaliador Sr. **Andrew Rodrigues de Melo**, inscrito no CRECI 12ª sob nº. 5978 e CPF 711.399.072-04, contendo: fotos do imóvel, dados do avaliador, descrição e endereço do imóvel, finalidade, resultado, diagnóstico de mercado, metodologia utilizada, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de **R\$22.000,00**, fls. 17/27;
- 8) **Ofício nº. 152/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED** contendo solicitação de avaliação imobiliária, emitido em 24/02/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) direcionado para **GUIMARÃES BORGES DA SILVA**, que por sua vez manifestou o recebimento na mesma data. Sendo respondido nos seguintes termos, fl.28:
- ⇒ **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, emitido em 04/03/2022 pelo avaliador Sr. **Guimarães Borges da Silva**, inscrito no CRECI 12ª sob nº. 6859, contendo: descrição e endereço do imóvel, fotos do imóvel, validade da avaliação por 90 dias a contar de sua emissão, dados do proprietário e do avaliador, bem como informando que o valor para aluguel mensal é de **R\$ 24.500,00**, fls. 29/36;
- 9) **Ofício nº. 165/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED**, emitido em 04/03/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel em questão, fl. 37;
- 10) **Proposta de Locação**, emitida em 07/03/2022 pela proprietária do imóvel Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20, contendo **proposta de locação** no valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil) reais mensais**, fl.38;
- 11) **Ofício nº. 173/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED**, emitido em 08/03/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20, solicitando negociação com redução do valor preterido para locação do bem, fl.39;
- 12) **Contra Proposta de Locação** emitida em 09/03/2022 pela proprietária do bem Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo o valor preterido para fins de locação do imóvel, fl. 40;
- 13) **Declaração do cônjuge** da Sra. Maria do Socorro Lima, Sr. Fenelon Lima Sobrinho, RG 134233 e CPF 030.078.553-49, declarando sua ciência e comum acordo com a locação do imóvel em questão, fl. 41;
- 14) **Ofício nº. 177/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED**, emitido em 09/03/2022 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado à proprietária do imóvel em questão, Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20, contendo de acordo para a locação e solicitando a documentação pertinente para a formalização da contratação, fl. 42;
- 15) Para comprovação da **Regularidade Fiscal e Trabalhista dos proprietários** Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20 e Sr. Fenelon Lima Sobrinho, CPF 030.078.553-49 e do imóvel, na



forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, e art. 31, inciso II, observa-se a juntada das seguintes documentações de ambos aludidos, fls. 43/74:

- Documento pessoal: Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20;
- Certidão de casamento nº. 749 dos locadores;
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária Estadual;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais (Parauapebas/PA);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Declaração de não possuir vínculo empregatício e nem Cadastro Específico do INSS-CEL, e por tal motivo fica desobrigado a emitir a Certidão de FGTS exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA;
- Declaração 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;

16) Em relação ao imóvel, foram juntados aos autos:

- Certidão Negativa de Débitos Imobiliária inscrição nº. 01.04.272.0226.001;
- Demonstrativo de Débitos emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda, demonstrando que não há valores em aberto;
- Documentos comprobatórios apurando a inexistência de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A para a unidade consumidora 3020743610 que atende o imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos de Água e Esgoto junto a SAAEP – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas, emitida em 04/03/2022, válida até 03/04/2022;
- Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel sendo o responsável técnico Sr. Manoel Alves da Silva, Engenheiro Civil (CREA 1519492910/PA);
- Escritura Pública de Compra e Venda do bem imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Parauapebas/Pará datada de 27/01/2022;
- Contrato Particular de Compra e Venda do bem imóvel no valor de R\$200.000,00 datado de 06/01/2022, reconhecida firma em cartório em 13/01/2022, sendo:
 - Vendedora: Patricia Giliade Lima (CPF 795.723.402-04 e RG 4596454-SSP/PA);
 - Compradores: Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20 e Sr. Fenelon Lima Sobrinho, RG 134233 e CPF 030.078.553-49;

17) Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 11/03/2022 e assinada pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) e pela Assessora do Departamento de Contabilidade da SEMED, Sra. Franciele Silva Ribeiro (Decreto nº. 686/2018), sendo, fl. 75:

- Classificação Institucional: 1601 – Fundo Municipal de Educação - FME;



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Município



Página 6 de 13

- Atividade Econômica: 12.122.3018.2138 – Manutenção das Atividades Operacionais e Adm. do Ensino Básico;
- Elemento Despesa: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
- Sub-elemento: 3.3.90.36.15 – Locação de Imóveis;
- Valor Mensal: R\$ 20.000,00;
- Valor Previsto: R\$ 240.000,00;
- Saldo Disponível: R\$ 537.297,46;

- 18) **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira** emitida em 23/03/2022 pela Secretária-Adjunta Municipal de Educação, Sra. Maria do Socorro C. Da Silva (Decreto nº 222/2021), em 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 de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), fl. 76;
- 19) **Autorização** emitida em 24/03/2022 pela autoridade competente Secretária-Adjunta Municipal de Educação, Sra. Maria do Socorro C. Da Silva (Decreto nº 222/2021), permitindo o início do processo de dispensa, fl. 77;
- 20) Foi formalizada a **designação da Comissão Permanente de Licitação**, através do Decreto nº 1.839 de 29 de dezembro de 2021, fls. 78/78v, sendo eles:

I – Presidente: Fabiana de Souza Nascimento;

II – Suplente da Presidente:

- a) Midiane Alves Rufino Lima
- b) Jocylene Lemos Gomes

III – Membros:

- a) Alexandra Vicente e Silva
- b) Débora de Assis Maciel

III – Suplentes dos Membros:

- a) Clebson Pontes de Souza
- b) Thaís Nascimento Lopes
- c) Angélica Cristina Rosa Garcia
- d) Midiane Alves Rufino Lima
- e) Jocylene Lemos Gomes

- 21) Faz parte destes autos, a **autuação do processo** administrativo de licitação que ocorreu no dia 25/03/2022 pelos servidores: Sra. Fabiana de Souza Nascimento – Presidente, Alexandra Vicente e Silva - Membro e Débora de Assis Maciel – Membro, fl.79;
- 22) **Parecer expedido pela Comissão Permanente de Licitação** em 25/03/2022, sendo favorável a contratação preterida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 240.000,00, levando-se em consideração a proposta ofertada, por ser o único imóvel que satisfaça o interesse público, fls. 80/81;
- 23) **Minuta do Contrato** contendo as a identificação das partes, o procedimento de locação, o objeto e sua finalidade, duração, prazo de vigência, alteração contratual, o valor, destinação e utilização do imóvel, as obrigações do locatário e do locador, condições de entrega, as penalidades, regime



jurídico contratual, débitos para com a fazenda pública, do executor do contrato, da publicação e do registro, do foro, entre outros, fls. 82/87;

- 24) **Despacho** da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 29/03/2022 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2022-008 SEMED, fl. 88;

É o Relatório.

4. ANÁLISE

O processo em tela é previsto, no artigo 24, da Lei das Licitações, caso de dispensa de licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - A 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;

Nesse sentido é também a orientação do Tribunal de Contas da União que proceda previamente à locação de qualquer imóvel, o criterioso estudo das necessidades operacionais (instalações e localização), fazendo constar do processo, inclusive, informações referentes à compatibilidade do valor de locação com o preço de mercado, conforme previsto no inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 transcrito acima, de forma a evitar pagamento de aluguel por áreas ociosas (Processo nº 009.118/2002-8).

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

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 da presente dispensa de licitação, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização.

Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

Vê-se objetivamente que existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto, sendo eles:



a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas

Vislumbramos no processo, justificativa da escolha do imóvel em questão, destinado ao funcionamento do Centro de Inovação e Tecnologias Educacionais-CITE, anuído pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), nos seguintes moldes:

"(...) O uso do espaço visa promover a inserção gradual de tecnologia no contexto escolar, e esse contará com equipamentos e tecnologias que serão disponibilizados para que os educadores os conheçam e os testem, desenvolvendo habilidades para inovar em sala de aula.

É importante destacar que somente esse imóvel atende as necessidades da administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com perfil semelhante ao perfeito atendimento do interesse público, principalmente por ser um bairro tipicamente residencial.

Considerando as boas condições do espaço, localização, acessibilidade, preço ajustado ao mercado imobiliário local e suas características, o tornam vantajoso para a rede municipal de ensino."

Pelo exposto acima, vislumbramos que a justificativa apresentada cumpre o disposto no inciso X, do Artigo 24 da Lei 8.666/93, no tocante a demonstração de cumprimento das finalidades precípua da administração.

A fundamentação para o presente pleito se deve ao Memorando nº. 008/2022 emitido em 09/02/2022 pelo Sr. Felipe Elven Moura Campos, Coordenador Geral de Tecnologias e Informática Educacional (Decreto nº. 438/19) destinado ao Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), requerendo locação de espaço destinado exclusivamente à formação continuada de professores de todos os níveis da rede pública de ensino básico, visando promover a inserção gradual de tecnologia no contexto escolar, fl. 04.

Contundo, é oportuno registrar que não é objeto desta análise o conteúdo das motivações e justificativas apresentadas, no prisma da conveniência, oportunidade, vinculação ou discricionariedade, pois esta análise e decisão competem ao Gestor da pasta e ordenador da despesa, não cabendo a esta Controladoria prescrever como deverá a Administração proceder na necessidade momentânea com relação à suas contratações, pois tal decisão encontra-se na esfera discricionária do Gestor, devendo ser avaliada caso a caso, de forma que está fora do alcance deste órgão.

Ressaltamos que cabe a Administração escolher e decidir sempre os melhores meios para satisfazer o interesse público, devendo escolher a melhor maneira para a prática de seus atos, dentro dos limites permitidos em Lei.

b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades

As locações de imóvel realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que Administração, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo muito bem.

Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos e selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas. No tocante ao requisito, verificamos que ficou registrado



nos autos, pela autoridade competente que: *"Apenas este imóvel atende satisfatoriamente, em todos os aspectos, as atividades com os fins aqui especificados, pela sua capacidade física, localização centralizada, e preço ajustado ao mercado e às qualidades do imóvel, não havendo outro imóvel disponível com as características desejadas."*

Em relação ao Relatório de Vistoria para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado em 03/02/2022 a pedido da própria Secretaria Municipal de Educação junto ao Departamento de Serviços Gerais da SEMED que elaborou o Laudo de Vistoria - Aluguel, onde a equipe técnica competente por verificar as condições físicas de conservação do imóvel formada pelo Sr. Carlos Eduardo de S. do Nascimento, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CREA 28642D/PA) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), atestou a sanidade física do imóvel quanto a sua: estrutura, cobertura, instalações elétricas, instalações hidros sanitárias, acabamentos e acessibilidade, informando que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação, bem como que o pavimento térreo atende as exigências da NBR 9050/2020 para o acesso de pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida que foi aceito pela proprietária do imóvel, fls. 07/08.

Cumprir registrar também a apresentação do Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 012/2022, subscrito pelo Sr. Guilherme Domingues Pereira Nunes, Eng. de Segurança do Trabalho (matrícula nº. 7017), referente à visita realizada ao imóvel no dia 23/02/2022, contendo: introdução, medidas de controle no imóvel e conclusão, bem como informando terem sido atendidas as legislações vigentes no que se refere à sinalização de segurança e combate ao incêndio e pânico, fl. 6.

c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado

Os processos administrativos de locação de imóvel deverão ser precedidos de AVALIAÇÃO PRÉVIA, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado.

Quanto ao valor proposto pela proprietária do imóvel (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado) para locação com a finalidade de atender as necessidades da Administração Pública Municipal, a Secretaria anexou avaliações prévias por meio dos Laudos de Avaliação e Preço de Mercado apresentados por corretores.

Em consulta a Certidão de Regularidade dos corretores de imóveis no sítio <https://www.crecipa.conselho.net.br/form_pesquisa_cadastro_geral_site.php>, observa-se que os avaliadores em questão se encontram 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 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Foram apurados os valores para locação mensal de R\$20.000,00; R\$22.000,00 e R\$24.500,00 com intuito de comprovar que o preço do aluguel proposta pela proprietária do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado.

A proprietária do imóvel aqui preterido, Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20 encaminhou Proposta para Locação do Imóvel (fl. 38) no valor mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil)



reais mensais, ou seja, dentro do intervalo de confiança aferido por meio das Avaliações de Mercado juntadas aos autos.

Apenas para fins de observância, nota-se erro material ao procedimento, porém não oferece prejuízo a seu regular andamento, sendo ele no laudo de avaliação mercadológica do imóvel, emitido pelo avaliador Sr. Andrew Rodrigues de Melo, fls. 17/27, ao identificar a solicitante da avaliação como sendo a proprietária do imóvel Sra. Maria do Socorro Lima, CPF nº 766.126.942-20 no lugar da Secretaria Municipal de Educação-SEMED, bem como ao informar o número 5979 de CRECI do avaliador, em detrimento de 5978.

É imperioso ressaltar que é de inteira responsabilidade das emissoras das avaliações imobiliárias os valores consignados a título de preço estimado de aluguel, tendo em vista que esta Controladoria não possui competência para averiguar se tais valores são ou não compatíveis com o mercado. Por tal motivo, é solicitada análise de preços por corretores de imóveis, por terem esses conhecimentos técnicos para tanto, como forma de verificar a compatibilidade dos valores ofertados e o praticado no mercado.

Assim, a princípio, o laudo de avaliação emitido pelo profissional competente é suficiente para confirmar o valor de mercado do bem. Mais que isso, é o instrumento adequado indicado pela Lei, para tanto.

Portanto, ficou consignado no presente processo que a Administração, adotou as medidas cabíveis no que tange a avaliação prévia, a fim de aferir a sua compatibilidade com o mercado.

Em cumprimento ao Memo Circular nº 04/2020 - CGM que dispõe acerca de pedido de negociação de redução de valor preterido para locação por parte da Administração, visando o melhor resultado para a satisfação do interesse público. Observa-se que houve tratativa de renegociação de valor proposto para locação do bem, através do Ofício nº 173/2022-Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED, do qual a proprietária após apresentar suas alegações optou por manter a mesma proposta de locação já apresentada.

4.1 - Regularidade Fiscal dos Locadores

Como se sabe, os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro 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 e Trabalhista dos proprietários do imóvel: Sra. Maria do Socorro Lima e Sr. Fenelon Lima Sobrinho 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, Estadual e Municipal e ainda Trabalhista, bem como, declaração dos proprietários de que não possuem em seu quadro de funcionários menores de dezoito anos, nos termos do Inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal - Lei nº. 9.854/1999 e também de não possuírem vínculo empregatício e nem cadastro específico do INSS-CEI, e por tal motivo ficando desobrigados a emitirem a Certidão de FGTS exigidas para



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 11 de 13

celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA. Documentos esses, que comprovaram a conformidade para realizar contratos com a Administração Pública.

No que concerne ao bem foram apresentados o Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel sendo o responsável técnico Sr. Manoel Alves da Silva, Engenheiro Civil (CREA 1519492910/PA), bem como o Contrato Particular de Compra e Venda do bem imóvel no valor de R\$200.000,00 datado de 06/01/2022, Escritura Pública de Compra e Venda registrada no Cartório do 1º Ofício Extrajudicial Comarca de Parauapebas/Pará, bem como documentos comprobatórios apurando a inexistência de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A para a unidade consumidora que atende o imóvel, Certidão Negativa de Débitos de Água e Esgoto junto a SAAEP – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas, Certidão Negativa de Débitos Imobiliária que engloba quaisquer dívidas do imóvel relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa do Município junto à Procuradoria Geral do Município, como por exemplo, a quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e ainda, demonstrativo de débitos emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda, demonstrando que não há valores em aberto.

Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade dos Locadores, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.

4.2 - Previsão de Disponibilidade Orçamentária

Além dos requisitos elencados na legislação, há ainda o requisito de disponibilidade orçamentária para que seja legal a concretização da contratação. 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).

Em cumprimento a tal disposição, foi colacionado ao processo a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 11/03/2022 e assinada pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) e pela Assessora do Departamento de Contabilidade da SEMED, Sra. Franciele Silva Ribeiro (Decreto nº. 686/2018) informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado, fl. 75.

Impende destacar que a autoridade competente Secretária-Adjunta Municipal de Educação, Sra. Maria do Socorro C. Da Silva (Decreto nº 222/2021) se manifestou com a **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 23/03/2022 em 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 de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), fl. 76.

4.3 - Objeto de Análise

Cumprido elucidar que a análise neste parecer se restringiu a verificação dos requisitos formais para deflagração do processo administrativo, bem como da apreciação do Valor, Prazo Contratual, Regularidade Fiscal e Trabalhista dos proprietários do imóvel, Dotação Orçamentária disponível com a indicação da fonte de custeio para arcar com o dispêndio e a declaração com as exigências da



Lei de Responsabilidade Fiscal, adequação da despesa com a Lei Orçamentária Anual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Plano Plurianual. Destaca-se que a análise foi restrita aos pontos informados, estando excluídos quaisquer aspectos jurídicos, técnicos e/ou discricionários.

Desta forma, esta Controladoria não se pronunciará sobre os aspectos 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 se ater as seguintes recomendações:

- a) No Memorando nº. 173/2022 emitido pela autoridade competente, bem como em todos os documentos que trazem a descrição do bem nos autos (laudo de vistoria, avaliações mercadológicas) mencionam-se que o compartimento térreo conta com 13 (treze) salas, todavia no Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel sendo o responsável técnico Sr. Manoel Alves da Silva, Engenheiro Civil (CREA 1519492910/PA) consta a informação que são 11 (onze) salas. Diante dessa divergência, sugerimos que a informação seja diligenciada e apurado o quantitativo de cômodos devido pela Secretaria;
- b) Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade dos Locadores, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada, como a **Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União** do Sr. Fenelon Lima Sobrinho, fl. 70, (válida até 28/03/2022) e ainda que sejam apensados aos autos seu documento pessoal com foto e as seguintes certidões: **Certidão Negativa de Natureza Tributária** e **Certidão Negativa de Débitos Municipais (Parauapebas/PA)**;
- c) Após a assinatura do contrato, seja designado Fiscal, do qual caberá supervisionar, fiscalizar e acompanhar a sua execução, bem como a sua exequibilidade, garantindo o seu fiel cumprimento e a qualidade no serviço estabelecido no contrato;
- d) Recomendamos que sejam autenticadas ou conferidas com o original por servidor responsável, as cópias simples presentes nos autos;
- e) Que os autos sejam encaminhados para a Procuradoria Geral do Município para manifestação quanto aos cumprimentos dos elementos legais, ante a comprovação dos requisitos para a sua concretização, em atendimento ao artigo 38, da Lei nº 8.666/93;

5. CONCLUSÃO

Ademais, destaco que a presente manifestação apresenta natureza meramente opinativa e, por tal 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.

Enfim é imperioso ressaltar que as informações acostadas aos autos e o acompanhamento/fiscalização da execução do contrato, assim como as razões apresentadas para a realização da contratação, são de inteira responsabilidade e veracidade da Secretaria Municipal de Educação - **SEMED**, que tem competência técnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 13 de 13

Municipal nº 4.293/2005 tem a função da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública Municipal.

Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos.

É o parecer.

Encaminhem-se os autos a Central de Licitações e Contratos (CLC).

Parauapebas/PA, 30 de março de 2022.

Álvia Cortez

Álvia Cortez de Lucena Neta
Agente de Controle Interno
Decreto nº 1201/2019

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

Rayane Elara S. Alves
Controladora Geral / Adjunta
Dec. nº 897/2018