

PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2023-002 SEMED

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação do imóvel da Rua Domingos Cardoso Lote 15, Quadra 17, Bairro Casas Populares I, Parauapebas-PA, para funcionamento do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL DOMINGOS CARDOSO, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Educação-SEMED (Memo nº 148/2023) 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 e trabalhista 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

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, numerados cronologicamente, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:

mais



1) Memorando nº. 1851/2023 - GABIN, emitido em 15/03/2023 pelo Sr. João José Corrêa, Chefe de Gabinete do Prefeito (Decreto nº. 049/2021) e demais integrantes, destinado à Central de Licitações e Contratos - CLC contendo a autorização, para a solicitação de contrato de locação de imóvel, pelo Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos (DECRETO Nº 494, DE 25 DE MAIO DE 2022), pedido formulado através do Memo. nº. 149/2023/SEMED e nº. 148/2023/SEMED;

2) Memorando nº. 148/2023- SEMED, emitido em 28/02/2023 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013c/2021), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- ⇒ **Proprietário:** Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo.

- ⇒ **Descrição do imóvel:**
Área do terreno: 160 m²;
Área construída: 362m², constituído de dois pavimentos construído em alvenaria;

⇒ **Características do imóvel:**

Edificação contendo:

03 salas no pavimento térreo;

03 salas no segundo piso, totalizando 06 salas;

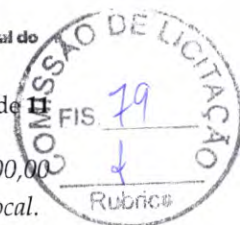
01 banheiros, um masculino e um feminino;

01 DML, área de circulação e recreação e refeitório;

cozinha com despensa e área de serviço;

- ⇒ **Justificativa:** "(...) O A locação desse imóvel se justifica em virtude do recebimento do Memo nº 0156/2022 emitido pela E.M.E.F. Domingos Cardoso, encaminhado pela diretoria pedagógica desta secretaria, conforme documento anexado, solicitando um espaço próximo a escola para ser utilizado como anexo, devido à grande demanda de matrículas, as quais a escola sede e as escolas do entorno não possuem espaço suficiente para atender, principalmente por conta das novas turmas advindas da educação infantil, que conforme o memorando supracitado, essas totalizam cerca de 225 alunos. Portanto, para que os alunos não sejam prejudicados em seu processo de ensino aprendido, e para que se evite demais transtornos da comunidade com a administração pública, devido à falta de prestação de um serviço essencial, é que se faz necessária a locação deste imóvel.

Trata-se de um prédio de dois pavimentos, construído em alvenaria, com 03 (três) salas no pavimento térreo e mais 03 (três) salas no segundo piso, totalizando 06 (seis) salas, 02 (dois) banheiros, um masculino e um feminino, 01 (um) DML, área de circulação, recreação e refeitório, 01 (uma) cozinha com despensa e área de serviço. A edificação possui forro PVC apenas em alguns ambientes (cozinha, refeitório e despensa), para os demais ambientes a própria laje de sustentação do 1º piso, atua como elemento de vedação entre cobertura e sala de aula. Área do terreno: 160m² o qual, conforme documentos de compra e venda anexados aos autos, foi adquirido pelo proprietário separadamente, a princípio adquiriu-se a área de 110m², em seguida, uma área de 10mx5m, totalizando então 160m², ambos constituem o mesmo endereço supracitado, e são de propriedade do Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo; área construída 362m². É localizado em região com infraestrutura podendo ser acessado por meios de



linhas regulares de transporte público. O proprietário apresentou a proposta de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a qual, conforme avaliação imobiliária, é compatível ao mercado imobiliário local. Considerando a urgente demanda de matrículas, as condições do imóvel, o preço compatível ao mercado local, as características que atendem às atividades educacionais, tornam a contratação vantajosa ao município.

(...)Ante o exposto, conclui-se ser vantajosa e viável para a administração pública a contratação, enfatizamos que este é o único espaço disponível de imediata disponibilidade com características adequada para o perfeito atendimento ao que se propõe, sua capacidade, localização e custo benefício."

- 3) Memorando nº. 022/2022- SEMED- Setor de Locação, através da Diretora Técnico Pedagógica Larissa Brittes Menchik, solicitando a locação de um imóvel para o funcionamento do Anexo da EMEF Domingos Cardoso para atendimento de 225 (duzentos e vinte e cinco) alunos;
- 4) Memorando nº. 83/2023- SEMED/Dir. Administrativa, emitido em 06/02/2023 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) 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;
- 5) Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 004/2023, subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade Eng. de Segurança do Trabalho (SELO RD 2023.02 10/0000003.004730-222251), referente à visita realizada ao imóvel no dia 10/02/2023, contendo introdução, objetivo e recomendações, bem como solicitando que após atendidas as recomendações deste relatório deve ser enviado ao DESSO, uma nova solicitação de vistoria;
- 6) Memorando nº. 114/2023- SEMED/Dir. Administrativa, pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) informando que as recomendações foram realizadas pelo proprietário, solicitando ainda uma nova vistoria técnica para laudo de combate a incêndio (DESSO/CTRH), no imóvel supracitado;
- 7) **Laudo de vistoria-** subscrito pelo Sr. Uilque S. Batista dos Reis, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CT 57297 e RNP 1518788610) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), contendo relatório fotográfico, sendo a visita realizada em 15/02/2023 informando que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação;
- 8) Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 05/2023, subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade Eng. de Segurança do Trabalho, Tec. de Segurança do Trabalho, referente à nova visita realizada ao imóvel no dia 16/02/2023, contendo introdução e conclusão, o Departamento Especializado em segurança e saúde Ocupacional- DESSO considera atendidas as legislações vigentes e o imóvel encontra-se apto para utilização;
- 9) Avaliações mercadológicas solicitadas através dos ofícios (nº 120; 121 e 122/2023), junto aos corretores de imóveis conforme abaixo:
 - ⇒ **ELANIA LIMA DA CONCEIÇÃO-** CRECI- 10680 AM/PA, que apresentou Avaliação emitida dia 17 de fevereiro de 2023 tendo validade de 90 dias, concluindo que "(...)



Considerando a boa localização do imóvel e suas características o mesmo tem boa aceitação no mercado. Avalio a locação do imóvel em R\$ 11.000,00 (onze mil reais);

- ⇒ **LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE**- CRECI- 8431, que apresentou Avaliação emitida dia 17 de fevereiro de 2023 com vigência de 90 dias, conclui-se que o imóvel avaliado conforme cotação de mercado imobiliário na cidade de Parauapebas, é no valor mensal atual de R\$ R\$ 12.700,00 (doze mil e setecentos reais);
 - ⇒ **MARIA DE JESUS ALVES DE LIMA**- CRECI- 4267 PA/AP, apresentou Avaliação emitida dia 17 de fevereiro de 2023, tendo validade de 90 dias, concluindo que "o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de análise mercadológica, é de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais);
- 10) Ofício nº. 131/2023- Dir. Administrativa/Loc- SEMED, emitido em 23/02/2023 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), destinado ao proprietário do imóvel em questão, Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel em questão;
- 11) Proposta de Locação, emitida em 23/02/2023 pelo proprietário do imóvel Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo, CPF nº 034.397.044-91, contendo **proposta de locação** no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, com validade de 90 dias;
- 12) Ofício nº. 135/2023- Dir. Administrativa/Loc- SEMED, emitido em 24/02/2023, destinado ao proprietário do imóvel, solicitando redução do valor preterido para locação do bem;
- 13) Contra Proposta de Locação emitida em 24/02/2023, pelo Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo proprietário do imóvel, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo sua proposta;
- 14) Ofício nº 139/20232- SEMED, emitido em 27 de fevereiro 2023 pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021) destinado ao proprietário do imóvel em questão, contendo de acordo para a locação e solicitando a documentação pertinente para a formalização da contratação;
- 15) Foram anexados os seguintes documentos do Locatário e do imóvel objeto desta dispensa de licitação:
- ⇒ Contrato de Compra e Venda de um terreno urbano medindo área total de 110m² celebrado entre as partes Josivaldo Alves Gomes (vendedor), e Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo (comprador), datado em 02 de maio de 2016;
 - ⇒ Contrato de Compra e Venda de um terreno urbano medindo 10mx05m² celebrado entre as partes Edison Pereira de Sampaio (vendedor), e Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo (comprador), datado em 04 de julho de 2016;
 - ⇒ Planta Baixa do Imóvel;
 - ⇒ Certidão Negativa de Débitos Imobiliária nº 0001631/2023 e inscrição nº 01.03.730.0265.001;
 - ⇒ Recibo Anual de Quitação Débitos junto a Equatorial Energia;
 - ⇒ Certidão Negativa de Débitos de Água e Esgoto- SAAEP;
 - ⇒ Documento pessoal do proprietário do imóvel Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo;
 - ⇒ Comprovante dos dados bancários;
 - ⇒ Comprovante de endereço do proprietário do imóvel;



- ⇒ Certidão Negativa Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - ⇒ Declarando não possuir vínculo empregatício e nem Cadastro Específico do INSS-CEI, dessa forma fica desobrigada a emitir a Certidão de FGTS exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA;
 - ⇒ Declaração que não utiliza trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) anos e nem de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesesseis) anos de idade, salvo na condição de aprendiz, em observância ao art. 7º, inciso XXXIII da Constituição Federal, combinado com o art. 27 da lei federal nº 8.666/93 e suas alterações;
- 16) Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 28/02/2023 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), indicando a seguinte dotação):
- ⇒ Classificação Institucional: 1601 Fundo Municipal de Educação - FME;
 - ⇒ 12.361.4029 2.142 - Man. e Desenvolvimento do Ensino Fundamental;
 - ⇒ Elemento de Despesa: 33.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física;
 - ⇒ Sub-elemento: 3.3.90.36.15 - Locação de Imóveis;
 - ⇒ Valor mensal: R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
 - ⇒ Valor Previsto: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);
 - ⇒ Saldo Disponível: R\$ 1.222.681,60 (um milhão, cento e vinte e dois mil, seiscentos e oitenta e um reais e sessenta centavos).
- 17) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira emitida em 13/04/2023, pelo Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), na qualidade de ordenador de despesa do (a) Fundo Municipal de Educação, "*declaro, para os devidos fins do Inciso II, do Art. 16, da Lei Complementar nº 101 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira de acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)*);
- 18) Autorização emitida em 13/04/2023 pela autoridade competente Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2021), permitindo o início do processo de dispensa;
- 19) Foi formalizada a designação da Comissão Permanente de Licitação, através do Decreto nº 976 de 27 de dezembro de 2022, sendo eles:
- I- Presidente: Fabiana de Souza Nascimento;
 - II- Suplente da Presidente:
 - a) Thaís 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.

- 20) Termo de Autuação do processo licitatório pelos membros da Comissão de Licitação;
- 21) Processo Administrativo de Dispensa, emitido pela equipe de Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, em 14/04/2023, encaminhando a contratação pretendida, podendo ser realizada com o Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo, inscrito no CPF nº 034.397.044-91, no valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), considerando a proposta juntada, conforme documentos acostados aos autos deste processo, desde que aprovada pela Controladoria Geral e Procuradoria Geral, ambas do Município de Parauapebas, tal contratação poderá ser declarada em favor da pessoa ora citada neste processo;
- 22) 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;
- 23) Despacho da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 17/04/2023 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2023-002 SEMED.

É o Relatório.

4. ANÁLISE

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

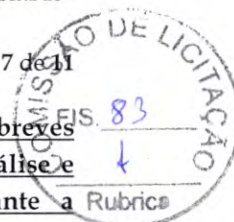
Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - A locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

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 transcritos 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 contrata o, este Controle Interno esboçou apenas breves comentários sobre o tema, cabendo a Procuradoria Geral do Município realizar a análise e manifesta o quanto os elementos legais da presente dispensa de licita o, ante a comprova o dos requisitos para a sua concretiza o.

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

V -se objetivamente que existe previsão legal   loca o de imóveis por dispensa de licita o, portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto   escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo, tal margem de a o, 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: Para fins de justificar a escolha do imóvel a ser locado conforme disposto no inciso X, do Artigo 24 da Lei 8.666/93, no tocante a demonstra o de cumprimento das finalidades precípuas da administra o consta nos autos informa o assinada pela Secretaria Municipal de Educa o de que não existe outro imóvel na localidade com características mínimas e adequadas ao imóvel a ser locado estando adequado ao funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Domingos Cardoso, conforme justificativa apresentada pela autoridade competente que *"enfatizamos que este   o único espaço disponível de imediata disponibilidade com características adequada para o perfeito atendimento ao que se propõe, sua capacidade, localiza o e custo benefício, e ainda, se cumpra o acesso   escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento administrativo, por meio de Dispensa de Licita o nos termos do Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93."*

Contudo,   oportuno registrar que não   objeto desta análise o cont do das motiva es e justificativas apresentadas, no prisma da conveniência, oportunidade, vincula o 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 Administra o proceder na necessidade momentânea com rela o   suas contrata es, pois tal decisão encontra-se na esfera discricionária do Gestor, devendo ser avaliada caso a caso, de forma que está fora do alcance deste  rg o.

Ressaltamos que cabe a Administra o 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) adequa o de um determinado imóvel para satisfa o das necessidades: As loca es de imóvel realizadas por meio de dispensa de licita o, nos termos da legisla o pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido   o único que atende as necessidades da Administra o, evidenciando que as suas instala es e localiza o 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 pelo ordenador de despesas da SEMED no Memo nº 148/2023 que o imóvel "É localizado em região com infraestrutura podendo ser acessado por meios de linhas regulares de transporte público... considerando a urgente demanda de matrículas, as condições do imóvel, o preço compatível ao mercado local, as características que atendem às atividades educacionais, tornam a contratação vantajosa ao município."

Em relação ao **Relatório de Vistoria** para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado, 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 pelos: Sr. Uilque S. Batista dos Reis, Engenheiro Civil do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (CT 57297 e RNP 1518788610) e pelo Sr. Benevaldo Barretto, Coordenador do Departamento de Serviços Gerais da SEMED (DEC. 496/2021), atestaram que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação, que foi aceito pelo proprietário do imóvel.

Cumpre registrar também a apresentação do **Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 05/2023**, subscrito pela Sra. Diva Brito de Andrade Eng. de Segurança do Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 16/05/2023, contendo introdução e conclusão, bem como informando terem sido atendidas às recomendações da legislação vigente no que se refere à sinalização de segurança e combate à incêndio e pânico.

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.

Foram apurados os valores para locação mensal de R\$ 11.000,00; R\$ 12.700,00 e R\$ 10.800,00 com intuito de comprovar que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Em consulta a Certidão de Regularidade dos corretores de imóveis pelo site <<http://www.creci-pa.gov.br>>, 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.

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.

O proprietário do imóvel aqui preterido, Sr. Eudson Emanuel de Queiroz Figueiredo, CPF nº 034.397.044-91 encaminhou Proposta para Locação do Imóvel, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, ou seja, dentro do intervalo de confiança aferido por meio das Avaliações de Mercado juntadas aos autos.

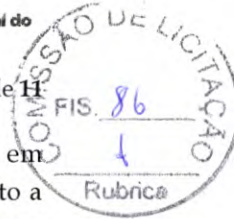
Em cumprimento ao Memo Circular nº 04/2020 - CGM que dispõe acerca de pedido de negociação de redução de valor preterido para locação por parte da Administração, visando o melhor resultado para a satisfação do interesse público. Observa-se que houve tratativa de renegociação de valor proposto para locação do bem, através do Ofício nº 135/2023 SEMED, do qual o proprietário após apresentar suas alegações optou por manter a mesma proposta de locação já apresentada.

4.1 - Regularidade Fiscal e Trabalhista da Locadora

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.

Quanto à comprovação da **Regularidade Fiscal e Trabalhista** do proprietário do imóvel, compulsando os autos verificamos a juntada a juntada das Certidões de Regularidade com a União, Estado e Município e a Certidão Negativa Trabalhista, ademais registra-se que consta também documento pessoal do Locador (RG e CPF), bem como declaração do proprietário do imóvel atestando que não possui nenhum vínculo empregatício e nem cadastro específico do INSS-CEI, que comprovaram a conformidade do mesmo em realizar contrato com a Administração Pública, bem como, 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. Certidões essas que são exigidas para celebração do contrato de locação com a Prefeitura Municipal de Parauapebas-PA. Comprovando a conformidade da pretensa contratada para realizar contratos com a Administração Pública.

No que concerne ao bem foram apresentados o Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel, bem como Contrato de Compra e Venda de um terreno urbano medindo área total de 110m², no valor de R\$ 35.000,00 datado em 02 de maio de 2016, reconhecida firma em cartório em 30/01/2023 e ainda Contrato de Compra e Venda de um terreno urbano medindo 10mx05m²,



no valor de R\$ 65.000,00 datado em 04 de julho de 2016, reconhecida firma em cartório em 30/01/2023, assim como documentos comprobatórios apurando a existência de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A para a unidade consumidora que atende o imóvel; Certidão Negativa de Água e Esgoto junto a SAAEP – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Parauapebas, Certidões de Débitos Imobiliária que engloba quaisquer dívidas do imóvel relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade da Locadora, 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 28/02/2023 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.

Impende destacar que a autoridade competente Secretário Municipal de Educação, Sr. José Leal Nunes (Decreto nº 013/2) se manifestou com a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, emitida em 13/04/2023 em conformidade com o que dispõe o Art. 16, da Lei Complementar nº 101 – Lei de Responsabilidade Fiscal, 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).

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 do proprietário 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) Recomenda-se que no momento da assinatura do contrato sejam confirmadas as autenticidades das Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista do Locador, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.
- b) Ressaltamos há necessidade que a Secretaria de Educação diligencie junto a concessionaria de energia a fim de verificar a existência de débitos na conta contrato informada pelo proprietário;
- 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) 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, bem como **manifestação no tocante ao Instrumento Particular de Compra e Venda do imóvel, utilizado para comprovar a propriedade do imóvel pelo locador.**

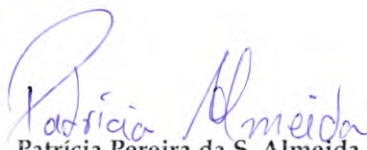
5. CONCLUSÃO

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 do aditivo, são de inteira responsabilidade e veracidade da Secretaria Municipal de Educação, que tem competência técnica para tal, o Controle Interno, de acordo com a Lei Municipal nº 4.293/2005 tem a função da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial da administração pública Municipal.

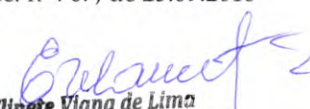
Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos.

Por oportuno propõe-se o retorno dos autos a Comissão de Licitações e Contratos, para conhecimento e prosseguimento dos feitos).

Parauapebas/PA, 11 de maio de 2023.


Patrícia Pereira da S. Almeida
Agente de Controle Interno
Dec. nº 528/2022

Júlia Beltrão Dias Praxedes
Controladora Geral do Município
Dec. nº 767, de 25.09.2018


Elinete Viana de Lima
Adjunta da Controladoria Geral
do Município
Dec. nº 554/2022