



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 1 de 11



PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2022-002 SEMAD

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação de imóvel localizado na PA 275, KM 67, S/N, para funcionamento do setor de transporte, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Administração-SEMAD (Memo nº 0155/2022) 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 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, com 106 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Municipal



Página 2 de 11

- 1) **Memorando nº. 0155/2022- SEMAD**, emitido em 20/05/2022 pelo Secretário Municipal de Administração Sr. Cássio André de Oliveira (Decreto nº. 020/2021), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 01/02:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);
- ⇒ **Valor anual:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)
- ⇒ **Proprietário:** IDEAL RENT A CAR EIRELI CNPJ nº 05.340.177/0001-50

- ⇒ **Descrição do imóvel:**

Área do terreno: 900m²

- ⇒ **Características do imóvel:**

Prédio Principal térreo contendo:

01 Antessala; 03 salas; 01 banheiro PcD (com acessibilidade); 01 garagem; Galpão e um Prédio Anexo; 02 quartos; 02 banheiros; 01 terraço; 01 área com rampa de lavagem automotiva;

Justificativa: "(...) O imóvel supracitado será destinado para funcionamento do Setor de Transporte, ligado diretamente à SEMAD que possui a função de: Realizar a gestão e acompanhamento de toda a frota de veículos desta Prefeitura, executando a locação, monitoramento e gerenciamento dos veículos; Gerenciar os contratos em que envolvem a frota veicular como por exemplo, o contrato de locação dos veículos, contrato de fornecimento e gestão de combustível e o contrato de lavagens de veículos, dentre outros; Elaborar as medições mensais, solicitar emissão de notas fiscais de cada contrato supracitado e acompanhar regularmente as necessidades diárias de cada um. A celebração do contrato em questão é imprescindível, visto que atualmente a Prefeitura não possui ambiente adequado e necessário capaz de comportar as necessidades do Setor e que o local onde funciona atualmente já não comporta o fluxo diário das atividades executadas. Além disso, o Setor é essencial para garantir a regularidade das atividades de apoio e administrativas de todas as Secretarias e Coordenadorias que compõem esta Administração Pública. Ressalta-se que o contrato de locação do imóvel utilizado anteriormente já fora encerrado e que atualmente o setor não possui nenhum contrato vigente relativo ao objeto em questão, estado assim descoberto do serviço. A escolha do imóvel se dá ao fato de apresentar fácil localização e acesos, apresentando infraestrutura compatível com as atividades praticadas pelo Setor em questão. (...)O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e está apto para locação, conforme laudo técnico emitido pela SEMOB e o valor proposta está compatível com os preços de mercado, conforme demonstrado por meio de três laudos de avaliação imobiliária em anexo. Vale acrescentar que no momento o imóvel é o único que atende as necessidades específicas de funcionamento do Setor de Transporte, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrasem os processos a serem desenvolvidos no local pela SEMAD."

- 2) **Memorando nº. 0001/2022- SEMAD- SETOR DE TRANSPORTE**, através do Coordenador de Transporte Sr. Natal Pereira da Silva, solicitando a locação do imóvel localizado na PA 275, KM 67, s/n, neste município de Parauapebas, próximo ao Espaço Hollywood, pois o mesmo atende as necessidades atuais do setor de transporte/SEMAD; (fl. 03)

- 3) **Memorando nº. 003/2022- SEMAD/GABINETE**, emitido em 25/01/2022 pelo Secretário Municipal de Administração Sr. Cássio André de Oliveira (Decreto nº. 020/2021), em resposta ao Memorando nº 001/2022, "informamos a Vossa Senhoria que autorizo a locação"; (fl. 04)



- 4) Memorando nº. 002/2022- SEMAD, encaminhado à SEMOB/ Setor de Engenharia, Projetos, emitido em 26/01/2022 pelo Secretário Adjunto de Administração, Sr. Lindomar Silva Almeida (Decreto nº 422/2020) requerendo laudo de vistoria do imóvel, para dar andamento ao processo de locação junto a CLC e embasar a análise técnico-jurídico quanto a adequabilidade do mesmo a finalidade almejada; (fl. 05)
- 5) Laudo de vistoria realizado pela equipe técnica da SEMOB, contendo relatório fotográfico sendo a visita realizada em 27/01/2022, avaliando o imóvel como em Bom estado de conservação e com isso estando APTO à locação; (fls. 06/07)
- 6) Memorando nº. 003/2022- SEMAD/SETOR DE TRANSPORTE, emitido em 26/01/2022 pelo Secretário Municipal de Administração Sr. Cássio André de Oliveira (Decreto nº. 020/2021) solicitando ao CTRH/Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional - DESSO, para realização de avaliação de combate a incêndio no imóvel localizado na PA 275, KM 67, s/n, próximo ao Espaço Hollywood; (fl. 17)
- 7) Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 015/2022, subscrito pelo Sr. Reginaldo Paiva de Sousa, Tec. de Segurança do Trabalho (MTE 0020612/MA), e Sra. Lilian Nascimento dos Santos, Tec. de Segurança do Trabalho (Registro 0034090/PA), referente à visita realizada ao imóvel no dia 09/02/2022, 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 ao incêndio e pânico e que o imóvel encontra-se apto para utilização; (fls. 19/20)
- 8) Avaliações mercadológicas solicitadas através dos ofícios (nº 055; 056; 057), junto aos corretores de imóveis conforme abaixo:
 - ⇒ **JORGE EDUARDO FERREIRA**- CRECI-F/PA 82024, que apresentou Avaliação emitida dia 14/02/2022 com vigência de 120 dias, concluindo que *"Com base no método comparativo dados de mercado, chega-se à conclusão que, para a locação do imóvel, o valor mensal é de R\$ R\$ 26.500,00 mensal; (fls. 27/28)*
 - ⇒ **AURORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS- EIRELI**- CRECI- J-658, que apresentou Avaliação emitida dia 11/02/2022, com validade de 120 dias, concluindo que *"o imóvel em apreço, situado em Parauapebas, será avaliado, no estado que se encontra, tendo como referência a presente data, o valor do alugue mensal do imóvel é de R\$ 25.500,00"; (fls. 29/33)*
 - ⇒ **ALDECY COSTA DA SILVA**- CRECI- 4843 PA/AP, que apresentou Avaliação emitida dia 10/02/2022 tendo validade de 120 dias, concluindo que *"(...) Com base em pesquisas de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o método comparativo de mercado, conclui-se que o valor de mercado para locação do imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ 26.000,00; (fls. 34/37)*
- 9) Ofício nº. 067/2022- SEMAD/CA, emitido em 25/02/2022 pelo Secretário Adjunto de Administração, Sr. Lindomar Silva Almeida (Decreto nº 422/2020) destinado à empresa proprietária do imóvel em questão, IDEAL RENT A CAR EIRELI, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel supracitado; (fl. 38)
- 10) Proposta de Locação, emitida em 03/03/2022 pelo representante legal da empresa proprietária do imóvel Sr. Hudson Silva Nogueira, CPF nº 602.950.742-72, contendo proposta de locação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, com validade de 90 dias; (fl. 26)



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 4 de 11



- 11) Ofício nº. 068/2022- SEMAD/CA, emitido em 04/03/2022, destinado à empresa proprietária do imóvel, solicitando redução do valor preterido para locação do bem; (fl. 41)
- 12) Contra Proposta de Locação emitida pela empresa proprietária do imóvel, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo sua proposta; (fl. 42)
- 13) Para comprovação da **Regularidade Fiscal e Trabalhista** da proprietária do imóvel **IDEAL RENT A CAR EIRELI** CNPJ nº 05.340.177/0001-50, na forma da Lei nº 8.666/93 art. 29, I a V, e art. 31, inciso II, observa-se a juntada dos seguintes documentos, fls. 43/90:
- ⇒ **Habilitação Jurídica:** Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada- Eireli **IDEAL RENT A CAR EIRELI**; Alterações Contratuais, sendo a última devidamente consolidada e registrada na Junta Comercial do Estado do Pará, sob nº. de arquivamento 20000710074, protocolo nº. 216443474 de 10/05/2021; Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ); Procuração para Administração do Imóvel, nomeando como procurador o Sr. Hudson Silva Nogueira, CPF: 602.950.742-72; Documento de identidade do Sr. Hudson Silva Nogueira (procurador) e Cópia do RG e CPF do Sr. Paulo Roberto Batista de Souza, representante legal da empresa;
 - ⇒ **Regularidade Fiscal e Trabalhista** do Sr. Hudson Silva Nogueira (procurador): 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; Certidão Cível Negativa; Declaração 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;
 - ⇒ **Regularidade Fiscal e Trabalhista da empresa:** Certidão Negativa Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão de Regularidade do FGTS; Certidão Negativa de Débitos (Parauapebas-PA); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - ⇒ **Qualificação Econômica - Financeira:** Certidão Judicial Cível Negativa para ações de falência e recuperação judicial no Tribunal de Justiça do Estado do Pará;
 - ⇒ **Qualificação Técnica-Operacional:** Declaração que não utiliza trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) anos e nem de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesseis) 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;
 - ⇒ **Em relação ao imóvel, fora juntado aos autos:** Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, irrevogável e irretratável que entre si fazem IDEAL RENT A CAR LTDA como compromissário comprador de um lado, e do outro, como promitente vendedor Paulo Roberto Batista de Souza; Recibo Anual de Quitação, junto a Equatorial Energia; Certidão Negativa de Débitos de Água e esgoto-SAAEP; Declaração do Departamento de Arrecadação Municipal- DAM, DECLARA que até a presente data não consta registro de cadastros de IPTU junto ao presente órgão; Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel;



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Município



Página 5 de 11

14) Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 23/05/2022 e assinada pelas autoridades competentes (Secretária Municipal de Fazenda e Responsável pela Contabilidade), indicando a seguinte dotação), fl. 93:

- ⇒ Classificação Institucional: 0901;
- ⇒ Classificação Funcional: 04 122 4009 2.075- Manut. e Func. da Sec. de Administração;
- ⇒ Classificação Econômica: 3.3.90.39.00- Outros Serviços de Terc. Pessoa Jurídica
- ⇒ Sub-elemento: 10 - Locação de Imóveis;
- ⇒ Valor Previsto para 2022: R\$ 175.000,00;
- ⇒ Valor Previsto para 2023: R\$ 125.000,00;
- ⇒ Saldo Orçamentário: R\$ 175.000,00;

15) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira emitida em 31/05/2022 pelo Secretário Adjunto de Administração, Sr. Lindomar Silva Almeida (Decreto nº 422/2020), 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. 94)

16) Autorização emitida em 01/06/2022 pela autoridade competente Secretário Adjunto de Administração, Sr. Lindomar Silva Almeida (Decreto nº 422/2020, permitindo o início do processo de dispensa; (fl. 95)

17) Foi formalizada a designação da Comissão Permanente de Licitação, através do Decreto nº 1839 de 29 de dezembro de 2021, fl. 96, 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;

IV - 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;

18) Termo de Autuação do processo licitatório pelos membros da Comissão de Licitação; (fl. 97);

19) Processo Administrativo de Dispensa, emitido pela equipe de Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, em 01/06/2022, sendo favorável a



contratação preterida nesta dispensa de licitação, no valor total de R\$ 300.000,00 (trezentos 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; (fls. 98/99)

- 20) 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. 100/105)
- 21) Despacho da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 10/06/2022 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2022-002 SEMAD, fl. 106;

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 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: 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 demonstração de cumprimento das finalidades precípua da administração consta nos autos informação assinado pelo Secretário Municipal de Administração de que não existe outro imóvel na localidade com características mínimas e adequadas ao imóvel a ser locado estando adequado ao funcionamento do Setor de Transporte, ligado diretamente à SEMAD, conforme mencionado às fls. 01/02 onde a autoridade competente ratifica que *"Vale acrescentar que no momento o imóvel é o único que atende as necessidades específicas de funcionamento do Setor de Transporte, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrasem os processos a serem desenvolvidos no local pela SEMAD"*.

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 pelo ordenador de despesas da SEMAD no Memo nº 0155/2022 que *"A escolha do imóvel se dá ao fato de apresentar fácil localização e acesos, apresentando infraestrutura compatível com as atividades praticadas pelo Setor em questão. (...)O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e está apto para locação, conforme laudo técnico emitido pela SEMOB e o valor propostia está compatível com os preços de mercado, conforme demonstrado por meio de três laudos de avaliação imobiliária em anexo. Vale acrescentar que no momento o imóvel é o único que atende as necessidades específicas de*



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 8 de 11



funcionamento do Setor de Transporte, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que ontem a Administração Pública ou atrasem os processos a serem desenvolvidos no local pela SEMAD. "

Em relação ao **Relatório de Vistoria** para fins de aluguel, vale ressaltar que o mesmo foi realizado, a pedido da própria Secretaria Municipal de junto a Secretaria Municipal de Obras que elaborou o Laudo de Vistoria - Aluguel (fls. 07/16), que possui equipe competente por verificar as condições físicas de conservação do imóvel formada pela Sra. Hirla Santos Bento da Silva - Arquiteta Urbanista CAU - A156871-0; Hugo Coelho S. de Sousa - Eng. Eletricista CREA - PA 1515209741 e Sra. Sebastiana Rebeca F. Lima- Eng. Civil CREA 1915337526, atestaram que o imóvel se encontra em BOM estado de conservação, e está APTO a locação.

Cumprir registrar também a apresentação do **Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 015/2022**, subscrito pelo Sr. Reginaldo Paiva de Sousa, Tec. de Segurança do Trabalho (MTE 0020612/MA), e Sra. Lilian Nascimento dos Santos, Tec. de Segurança do Trabalho (Registro 0034090/PA, referente à visita realizada ao imóvel no dia 09/02/2022, 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, fls. 19/20.

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\$ 26.500,00; R\$ 25.500,00 e R\$ 26.000,00 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.



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 9 de 11



A proprietária do imóvel aqui preterido, **IDEAL RENT A CAR EIRELI**, CNPJ nº 05.340.177/0001-50 encaminhou Proposta para Locação do Imóvel (fl. 39) no valor mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco 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 068/2022 SEMAD, do qual a empresa proprietária após apresentar suas alegações optou por manter a mesma proposta de locação já apresentada.

4.1 - Regularidade Fiscal e Trabalhista e Qualificação econômica - financeira 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** da empresa proprietária do imóvel, compulsando os autos verificamos a juntada do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral Ativa para o CNPJ nº. 05.340.177/0001-50; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais (Parauapebas/PA); Certificado de Regularidade do FGTS – CRF; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, 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.

E ainda para comprovação da **Qualificação Econômica - Financeira** fora juntada a Certidão Judicial Cível Negativa para ações de falência e recuperação judicial no Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

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.

Porem faz-se necessário que seja apensado aos autos antes da assinatura do contrato, a Certidão Negativa de Débitos Estaduais e a Certidão Negativa Municipal da sede da licitante, e ainda, nota-se que não fora anexada a Certidão Negativa Imobiliária, referente ao imóvel a ser locado.

No que concerne ao bem foram apresentados o Projeto Arquitetônico (planta baixa) do imóvel, bem como Instrumento Particular de Compra e Venda no valor de R\$ 365.000,00 datado de 05/08/2015, reconhecida firma em cartório em 01/02/2022, 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 informando que a unidade consumidora encontra-se com status desligada, emitida em 24/03/2022; Certidão Negativa de Débitos de Água e Esgoto junto a SAAEP – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de



Parauapebas, e ainda Declaração emitida pelo Departamento de Arrecadação Municipal - DAM, de que até a presente data não consta registro de cadastro de (IPTU) junto ao órgão emitido pelo chefe do Setor Imobiliário Sr. Manoel de Jesus Barbosa Nogueira (fl. 48).

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 23/05/2022 e assinada pelas autoridades competentes (Secretária Municipal de Fazenda e Responsável pela Contabilidade) informando às rubricas que o presente dispêndio será custeado, fl. 93.

Impende destacar que a autoridade competente Secretário Adjunto de Administração, Sr. Lindomar Silva Almeida (Decreto nº 422/2020) se manifestou com a **Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira**, emitida em 31/05/2022 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. 94.

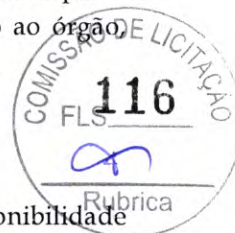
4.3 - Objeto de Análise

Cumpr 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 da proprietária 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 da Locadora, bem como sejam atualizadas as que estiverem com sua validade expirada.





PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 11 de 11



- b) Recomendamos que seja apensado aos autos antes da assinatura do contrato, a Certidão Negativa de Débitos Estadual, Certidão Negativa Municipal da sede da licitante e a Certidão Negativa Imobiliária, referente ao imóvel a ser locado.
- 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

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 Administração - **SEMAD**, 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.

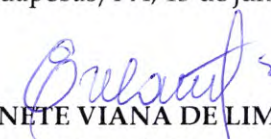
No mais, entendemos que não havendo óbice legal quanto à contratação, recomendamos que seja dada continuidade ao procedimento.

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

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

Parauapebas/PA, 13 de junho de 2022.


PATRICIA PEREIRA DA S. ALMEIDA
Agente de Controle Interno
Dec. nº 528/2022


ELINETE VIANA DE LIMA
Adjunta da Controladoria Geral do Município
Dec. nº 554/2022