



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Municipal



Página 1 de 12

Rubrica

PARECER CONTROLE INTERNO

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 7/2022-009 SEMED

MODALIDADE: Dispensa de Licitação

OBJETO: Locação do imóvel da Rua Rio Branco, quadra 60, lote 08, Bairro Agrovila Palmares Sul, para funcionamento do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL MUNDO INFANTIL, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

1. RELATÓRIO

Iniciado por provocação da Secretaria Municipal de Educação-SEMED (Memo nº 378/2022) 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 67 páginas, sendo instruído dentre outros, com os seguintes documentos:



- 1) Memorando nº. 378/2022- SEMED, emitido em 06/06/2022 pela Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) Secretária Adjunta- SEMED), solicitando providências quanto à realização da dispensa de licitação para a referida locação, fls. 01/03:

- ⇒ **Prazo:** 12 (doze) meses;
- ⇒ **Valor mensal:** R\$ 7.000,00 (sete mil reais);
- ⇒ **Proprietário:** Wesley da Silva Rocha

⇒ **Características do imóvel:**

- 09 salas de aula;
- 01 refeitório;
- 01 corredor;
- 01 secretaria;
- 04 banheiros;
- 01 cozinha.

⇒ **Descrição do imóvel**

Área do terreno: 1.200m²; Área construída: 347,31m².

- ⇒ **Justificativa:** "(...)O imóvel supracitado dispõe de condições estruturais favoráveis, o qual já foi utilizado anteriormente pela proprietária como ambiente educacional particular, com finalidade de dar aula de reforço as crianças que a procuravam, por esse motivo, alguns ambientes da escola já possuem uma estrutura mínima de educação infantil, contendo nove salas de aula, quatro banheiros, refeitório, cozinha, secretaria e corredor de circulação. Está localizado na zona rural do município, em região de fácil acesso, com ruas pavimentadas e linhas regulares de transporte coletivo e sem nenhum concorrente, pois é o único com este perfil na área de necessidade. A sua utilização se faz necessária, a considerar-se os protocolos de biossegurança, e de segurança em si, para qual o espaço físico torna-se adequado e imprescindível para atender a demanda da região. (...) levando em consideração o quantitativo de alunos que serão assistidos, estrutura adequada para atendimento desses, boa localização, preço compatível ao mercado imobiliário local e acessibilidade, o tornam vantajoso para o município. Frisamos que o bairro Agrovila Palmares Sul, por ser bem populoso, detém uma grande demanda estudantil, principalmente na faixa etária do ensino infantil. As escolas sediadas próximas ao bairro, não comportam todas as matrículas, necessitando assim mais espaço. Diante do exposto, para que os alunos não sejam prejudicados e sejam evitados maiores transtornos com a comunidade, e com o objetivo de evitar que a administração pública preste contas à mesma, devido à falta de um serviço tão essencial como a educação, há a necessidade de locação desse espaço. (...)ressaltamos que somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, não havendo outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público, tornando-se a contratação vantajosa e viável e para que se cumpra o acesso à escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento administrativo, por meio de Dispensa de Licitação nos termos do Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93."

- 2) Memorando nº. 192/2022- SEMED- Setor de Locação, através da Coordenadora Pedagógica Sra. Joyce Marley Silva Mendanha, solicitando a locação de um imóvel para o funcionamento do Anexo da EMEI MUNDO INFANTIL para atendimento de 485 (quatrocentos e oitenta e cinco), fl. 04;



- 3) Memorando nº. 282/2022- SEMED/Dir. Administrativa, emitido em 29/04/2022 pela Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) Secretária Adjunta- SEMED, encaminhado ao CTRH/Departamento Especializado em Saúde e Segurança Ocupacional - DESSO, para realização de avaliação de estrutura física e condições de uso e vistoria técnica para laudo de combate a incêndio no imóvel localizado na Rua Rio Branco, Quadra 60, Lote 08, Bairro Agrovila Palmares Sul, fl. 05;
- 4) Laudo de vistoria técnica realizado pela equipe técnica da SEMED, contendo relatório fotográfico sendo a visita realizada em 04/05/2022, avaliando o imóvel em estado **REGULAR** de conservação, sendo necessário a construção de uma rampa de acesso junto à entrada principal da escola, fls. 06/07;
- 5) Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 027/2022, subscrito pelo Sr. Davi Brito de Andrade Eng. de Segurança do Trabalho e Sra. Lilian Nascimento dos Santos, Tec. de Segurança do Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 11/05/2022, 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, fls. 08/09-verso;
- 6) Avaliações mercadológicas solicitadas através dos ofícios (nº 336; 337; 338), junto aos corretores de imóveis conforme abaixo, fls. 10/25:
 - ⇒ **LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE**- CRECI- 8431, que apresentou Avaliação emitida dia 24/05/2022 com vigência de 90 dias, concluindo que *"Com base no método comparativo dados de mercado, conclui-se que o imóvel avaliado conforme cotação de mercado imobiliário, é no valor mensal atual de R\$ 7.800,00;*
 - ⇒ **LINDARAY COSTA DOS SANTOS DA SILVA**- CRECI- 6284 PA/AP, que apresentou Avaliação emitida dia 21 de maio de 2022 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\$ 7.400,00;*
 - ⇒ **MARIA DE JESUS ALVES DE LIMA**- CRECI- 4267 PA/AP, apresentou Avaliação emitida dia 24/05/2022, tendo validade de 90 dias, concluindo que *"o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de análise mercadológica, e de R\$ 8.100,00 (oito mil e cem reais);*
- 7) Ofício nº. 353/2022- Dir. Administrativa/Loc- SEMED, emitido em 26/05/2022 pela Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) Secretária Adjunta- SEMED, destinado ao proprietário do imóvel em questão, Wesley da Silva Rocha, solicitando manifestação de interesse, bem como proposta de locação do imóvel supracitado, fl. 26;
- 8) Proposta de Locação, emitida em 27/05/2022 pelo proprietário do imóvel em apreço do imóvel Sr. Wesley da Silva Rocha, CPF nº 023.989.222-43, contendo **proposta de locação** no valor de **R\$ 7.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais**, com validade de 90 dias, fl. 27;
- 9) Ofício nº. 357/2022- Dir. Administrativa/Loc- SEMED, emitido em 27/05/2022, destinado ao proprietário do imóvel, solicitando redução do valor preterido para locação do bem, fl. 28;



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 4 de 12



- 10) Contra Proposta de Locação emitida em 30/05/2022, pelo Sr. Wesley da Silva Rocha proprietário do imóvel, em resposta a tentativa de diminuição de valor de aluguel pela Administração, demonstrando não concordar, mantendo sua proposta, fl. 29;
- 11) Ofício nº 362/2022- SEMED, fl. 30, realizado pela Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021), encaminhado ao Sr. Wesley da Silva Rocha, informando que *"estamos de acordo, com o valor apresentado para locação, nesse sentido, solicitamos que seja apresentado a documentação pertinente para formalização da contratação."*
- 12) Foram anexados os seguintes documentos do Locatário e do imóvel objeto desta dispensa de licitação, fls. 31/50:
- ⇒ Declaração de Propriedade, que faz a Associação dos Moradores da Agrovila Palmares Sul – AMAPALS, declarando Sr. Wesley Silva Rocha, como proprietário do terreno urbano medindo 30mtX40mt, localizado na Rua Rio Branco Quadra 60, Lote 08, Bairro Agrovila Palmares Sul;
 - ⇒ Planta Baixa do Imóvel;
 - ⇒ Declaração – Fornecimento de elétrica, subscrito pelo Sr. Wesley Silva Rocha, declara que *"o imóvel não possui comprovante referente à conta de energia, por motivos de não existir medidor da Equatorial Energia – PA;"*
 - ⇒ Declaração – Fornecimento de Água, subscrito pelo Sr. Wesley Silva Rocha, o mesmo informa que o fornecimento é feito através de poço;
 - ⇒ Documento pessoal do proprietário do imóvel Sr. Wesley Silva Rocha, RG: 5898390 – 2ª Via e CPF: 023.989.222-43 e Reservista: 851700;
 - ⇒ Comprovante dos dados bancários;
 - ⇒ Comprovante de endereço do proprietário do imóvel;
 - ⇒ Declaração do Departamento de Arrecadação Municipal/Setor Imobiliário, subscrita pelo Sr. Manoel de Jesus Barbosa Nogueira, Chefe do Setor imobiliário (Dec. 109/2021), declarando que até a presente data inexistente Inscrição Imobiliária (IPTU) para o imóvel em questão;
 - ⇒ 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;
 - ⇒ 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;
 - ⇒ 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;
- 13) Para a comprovação da disponibilidade orçamentária, foi juntado aos autos a Indicação do Objeto e do Recurso, emitida em 06/06/2022 e assinada pela Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) e pela Assessora do Departamento de Contabilidade da SEMED, Sra. Franciele Silva Ribeiro (Decreto nº. 686/2018), indicando a seguinte dotação), fl. 51:



- ⇒ Classificação Institucional: 1601 Fundo Municipal de Educação – FME;
- ⇒ 12.365.4028 2.367 – Man. e Desenvolvimento do Ensino Creche;
- ⇒ 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\$ 7.000,00 (sete mil reais);
- ⇒ Valor Previsto para 2022: R\$ 49.000,00 (quarenta e nove mil reais);
- ⇒ Saldo Disponível: R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais);

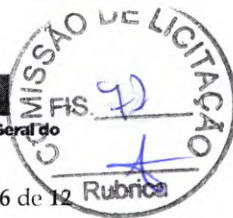
O dispêndio enquadra-se na seguinte dotação orçamentaria obedecendo o Art. 55, V da Lei nº 8.666/93 e a disponibilização de saldo orçamentário, de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) será suprida com base no disposto na Lei Orçamentaria de 2023;

- 14) Memorando nº 389/2022- Diretoria Administrativa/Loc- SEMED, emitido em 08/06/2022, encaminhado ao Comitê de Contingenciamento de Gastos – CCMG, solicitando Contrato de Locação de Imóvel, para funcionamento do Anexo da Escola Municipal de Educação Infantil Mundo Infantil, pelo período de 12 (doze) meses, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), fl. 52;
- 15) Memorando n.º 4098/2022- GABIN, emitido em 10/06/2022, pelo Chefe de Gabinete Sr. João José Corrêa (Dec. 049/2021), encaminhado à Central de Licitações e Contratos, em resposta ao Memorando nº 389/2022 – SEMED, devidamente DEFERIDOS pelo Comitê Gestor, fl. 53;
- 16) Foi formalizada a designação da Comissão Permanente de Licitação, através do Decreto nº 1839 de 29 de dezembro de 2021, fl. 54, 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;
- 17) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira emitida em 04/07/2022, pela Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021), 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*”



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 6 de 12

Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), fl. 55)

- 18) Autorização emitida em 04/07/2022 pela autoridade competente Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021), permitindo o início do processo de dispensa, fl. 56)
- 19) Termo de Autuação do processo licitatório pelos membros da Comissão de Licitação, fl. 57;
- 20) Processo Administrativo de Dispensa, emitido pela equipe de Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Parauapebas, em 05/07/2022, encaminhando a contratação pretendida, podendo ser realizada com o Sr. Wesley da Silva Rocha, no valor total de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro 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, fls. 58/59;
- 21) 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. 60/65;
- 22) Despacho da Central de Licitações e Contratos (CLC) em 06/10/2022 com vistas a esta Controladoria Geral do Município para análise do PROCESSO ADMINISTRATIVO de Dispensa de Licitação nº 7/2022-009 SEMED, fl. 66;

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.



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município



Página 7 de 12 Rubrica

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 assinada pela Secretaria Municipal de Educação 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 Educação Infantil Mundo Infantil, conforme mencionado na fls. 02/03 onde a autoridade competente ratifica que *"somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, não havendo outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público, tornando-se a contratação vantajosa e viável e para que se cumpra o acesso à escola pública o mais perto possível da residência dos alunos, solicitamos procedimento administrativo, por meio de Dispensa de Licitação nos termos do Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93."*

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

[Handwritten signature]



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 378/2022 que o imóvel *"Está localizado na zona rural do município, em região de fácil acesso, com ruas pavimentadas e linhas regulares de transporte coletivo e sem nenhum concorrente, pois é o único com este perfil na área de necessidade. A sua utilização se faz necessária, a considerar-se os protocolos de biossegurança, e de segurança em si, para qual o espaço físico torna-se adequado e imprescindível para atender a demanda da região. (...) levando em consideração o quantitativo de alunos que serão assistidos, estrutura adequada para atendimento desses, boa localização, preço compatível ao mercado imobiliário local e acessibilidade, o tornam vantajoso para o município. (...) levando em consideração o quantitativo de alunos que serão assistidos, estrutura adequada para atendimento desses, boa localização, preço compatível ao mercado imobiliário local e acessibilidade."*

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 encontra-se em estado **REGULAR DE CONSERVAÇÃO**, entretanto vale ressaltar que fora consignado pela equipe avaliadora a necessidade de adequação quanto a acessibilidade (construção de uma rampa de acesso junto a entrada principal da escola), o que recomendamos que seja devidamente atestado nos autos quanto ao cumprimento do mesmo, antes da assinatura do contrato.

Cumprir registrar também a apresentação do **Relatório de Inspeção Técnica - RIT nº. 027/2022**, subscrito pelo Sr. Davi Brito de Andrade Eng. de Segurança do Trabalho e Sra. Lilian Nascimento dos Santos, Tec. de Segurança do Trabalho, referente à visita realizada ao imóvel no dia 11/05/2022, 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. 08/09.

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\$ 7.800,00; R\$ 7.400,00 e R\$ 8.100,00 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.

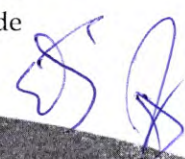
O proprietário do imóvel aqui preterido, Sr. Wesley da Silva Rocha, CPF nº 023.989.222-43 encaminhou Proposta para Locação do Imóvel (fl. 27) no valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, ou seja, dentro do intervalo de confiança aferido por meio das Avaliações de Mercado juntadas aos autos.

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 357/2022 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





PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria
Municipal



Página 10 de 12

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 Declaração de Propriedade que faz a Associação dos Moradores da Agrovila Palmares Sul – AMAPALS, em favor do Sr. Wesley Silva Rocha, como proprietário do terreno urbano medindo 30mtX40mt, localizado na Rua Rio Branco Quadra 60, Lote 08, Bairro Agrovila Palmares Sul, reconhecida firma em cartório em 18/04/2022, bem como declaração da inexistência de débitos junto a Equatorial Pará Distribuidora de Energia S/A, por motivos de não existir medidor; Declaração de Fornecimento de água declarando que o imóvel é abastecido por meio de poço, 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. 43).

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 06/06/2022 e assinada pela Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) 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. 51.

Impende destacar que a autoridade competente Secretária Adjunta, Sra. Maria do Socorro Cardoso da Silva, (Dec. nº 222/2021) se manifestou com a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, emitida em 04/06/2022 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), fl. 55;

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.
- b) Ressaltamos há necessidade que a Secretaria de Educação diligencie junto a concessionária de energia a fim de verificar a Declaração de Fornecimento de Energia e água a informada pelo proprietário;
- c) Em relação ao **Relatório de Vistoria**, acostado às fls. 06/07, vale ressaltar que fora consignado pela equipe avaliadora a necessidade de adequação quanto a acessibilidade (construção de uma rampa de acesso junto a entrada principal da escola), o que recomendamos que seja devidamente atestado nos autos quanto ao cumprimento do mesmo, antes da assinatura do contrato.
- d) 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;
- 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, bem como manifestação no tocante à **Declaração de Propriedade** apresentada pelo Sr. Wesley Silva Rocha, utilizada como comprovação de propriedade do imóvel, se tal documento é apto à viabilizar a presente contratação.

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



PREFEITURA DE
PARAUAPEBAS
Aqui tem força. Aqui tem trabalho

CGM
Controladoria Geral do
Município

Página 12 de 12

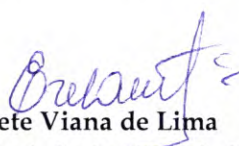
Por fim, ressaltamos que cabe ao setor competente realizar as revisões adequadas ao processo, visando evitar eventuais equívocos.

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



Parauapebas/PA, 19 de julho de 2022.


Patrícia 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