



PARECER DO CONTROLE INTERNO Nº 20211474	
ORGÃO GESTOR:	Secretaria Municipal de Educação - SEMED
PROCEDIMENTO:	Dispensa de Licitação nº 004/2017
ORDENADORA DE DESPESA:	Maria José Maia da Silva
ASSUNTO/OBJETO:	2º Termo Aditivo de Prazo ao Contrato nº 012/2017-SEMED - Locação de imóvel para funcionamento da Unidade Municipal de Educação Infantil (UMEI) Diamantino.
LOCADORA:	Luana Carla Lima de Almada Valor Mensal: R\$ 4.428,59 mensal
VIGÊNCIA:	1/5/2017 a 30/4/2021
VIGÊNCIA ADITADA:	1/5/2021 a 30/4/2023
FISCAIS DE CONTRATO:	Portaria nº 082/2021-SEMED: Lauro Sérgio Costa Silva - titular e Adilson Guilherme Feitosa de Oliveira - substituto .

I - INTRODUÇÃO:

Tratam os autos da análise do 2º Termo Aditivo de Prazo do Contrato nº 012/2017-SEMED, originado da Dispensa de Licitação nº 004/2017, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento da Unidade Municipal de Educação Infantil (UMEI) Diamantino - Santarém - Pará. O pedido justifica-se em razão do fim da vigência do Contrato Original, que teve seu deslinde final em 30/04/2021. A administração deseja prorrogar o contrato de locação com o intuito de atender a todo educandário, visando garantir as atividades escolares dos discentes da UMEI, que é obrigação do Município, através desta Secretaria de Educação. Ademais, reconhece que, o presente imóvel, atende as necessidades da administração pública no sentido físico estrutural, onde comporta plenamente os alunos da educação infantil, além de estar inserido em região estratégica e locado no valor de R\$ - 4.428,59 (quatro mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), o que é mais benéfico para a administração em sentido de viabilidade econômica. A proprietária se compromete a manter os mesmos preços e condições originais do contrato. O processo deu entrada nesta Controladoria em 8/9/2021, às 13h01, através do memorando nº 283/2021-SEMED, contendo 81 (oitenta e uma) laudas, para análise técnica e posterior parecer conclusivo.

II - ANÁLISE DO 2º TERMO ADITIVO DE PRAZO

O processo foi instruído com base no Art. 62, § 3º, I da Lei nº 8.666/93, contendo os seguintes documentos:

- ✓ Memorando nº 026/2021-SEMED, datado de 12/4/2021, emitido pelo fiscal do contrato Lauro Sergio Costa Silva à Ordenadora de Despesas, por meio do qual solicitou o aditivo de prazo (fl. 1);
- ✓ Manifestação Preliminar da Secretária da SEMED, datada em 14/4/2021, determinando o andamento dos autos (fl. 2);
- ✓ Ofício nº 063/2021 a Locadora solicitando manifestação de interesse pela prorrogação do contrato (fl. 3);
- ✓ Resposta da Locadora, datada de 20/4/2021, aceitando a prorrogação do contrato (fl. 4);
- ✓ Demonstrativo de Reserva Orçamentária (fl. 5);

- ✓ Memorando nº 045/2021-NAF/SEMED, datado de 16/4/2021, informando que os valores necessários para o aditivo foram autorizados (fl. 6);
- ✓ Pedido de Autorização de Reserva de Dotação (fl. 7);
- ✓ Demonstrativo de reserva orçamentária autorizada por Gisele Azevedo no valor de R\$ 35.429,00 (trinta e cinco mil e quatrocentos e vinte e nove reais) (fls. 8/9);
- ✓ Autorização assinada pela Ordenadora de Despesa (fl. 10);
- ✓ Cópia do Decreto nº 005/2021-GAP/PMS, de 1/1/2021, de nomeação da Sra. Maria José Maia da Silva ao cargo comissionado de Secretária Municipal de Educação (fl. 11);
- ✓ Justificativa, datada de 26/4/2021, assinada pela Ordenadora de Despesa e pelo Fiscal do Contrato (fls. 12/14);
- ✓ Minuta do 2º Termo Aditivo (fls. 15/16);
- ✓ Cópia do 1º Termo Aditivo (fls. 17/18);
- ✓ Cópia do Contrato Administrativo nº 012/2017-SEMED (fls. 19/22);
- ✓ Parecer jurídico nº 162-D/2021/SEMED de 29/4/2021, emitido pelo Procurador Jurídico do Município Danilo Machado Aguiar, OAB/PA nº 12.627, e pela advogada Joelma Abreu Rocha de Oliveira, OAB/PA 22.132-A: "favorável a prática do ato, se obedecidas as recomendações legais expostas" (fls. 23/26);
- ✓ Portaria nº 082/2021-SEMED designando o Sr. Lauro Sérgio Costa Silva como fiscal titular do contrato e o Sr. Adilson Guilherme Feitosa de Oliveira como fiscal substituto do contrato (fl. 27), devidamente publicada no Diário Oficial do Estado do Pará nº 34.583, pág. 126, do dia 14/5/2021 (fl. 28);
- ✓ Certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 29/34);
- ✓ Cópias da nota de empenho nº 128 e seus comprovantes de pagamento (fls. 35/55);
- ✓ Print de inserção do processo no Portal da Transparência de Santarém (fls. 56/57);
- ✓ Extrato do 2º Termo Aditivo publicado em 3/5/2021 no quadro de aviso da SEMED (fl. 58);
- ✓ Publicação do extrato do termo aditivo no Diário Oficial da União nº 86, pág. 202, do dia de 10/5/2021 (fl. 59);
- ✓ Relatório do Fiscal do Contrato, datado de 3/5/2021 (fls. 60/62);
- ✓ 1 (uma) via do 2º Termo Aditivo assinado pelo Locador e Locatário e pelas testemunhas, datado em 30/4/2021 (fls. 63/64).
- ✓ Diligência do Controle Interno nº 2021835 datada em 18/06/2021 (fls. 65/67);
- ✓ Manifestação à Diligência nº 2021835 datada em 30/07/2021 (fl. 68);
- ✓ Laudo de Vistoria de Engenharia nº 007/2021, datado em 20/07/2021 (fls. 69/70);
- ✓ Diligência do Controle Interno nº 20211243, assinada em 20/08/2021 (fls. 71/73);
- ✓ Laudo de Avaliação e Precificação de Aluguel de Imóvel, assinado pelo engenheiro Lauro Sérgio Costa Silva em 02/09/2021 (fls. 74/81).

III - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Os recursos para adimplemento do preço correrão por conta da Secretaria Municipal de Educação, com a seguinte doação para o ano de 2021:



12.122.00062.060.3376.3.3.90.36.00.00.1001

IV - ANÁLISE DA FALHA ENCONTRADA DESCRITA NA DILIGÊNCIA Nº 20211243:

O processo foi baixado em diligência no dia 20/08/2021, para a observância das falhas apontada, tendo retornado a este Órgão de Controle Interno em 08/09/2021, para reanálise. Vejamos:

Após análise dos autos, verificou-se a ausência de comprovação de pesquisa de preços de mercado para a locação no presente Termo Aditivo. Dessa forma, resta em prejuízo a afirmação do Princípio Constitucional da Eficiência (art. 37, *caput*, CF/88), visto que a cotação de preços é ferramenta essencial para verificar a compatibilidade do ajuste com o mercado imobiliário, resguardando, assim, a conseqüente economicidade a ser alcançada pela Administração Pública Municipal.

Importante ressaltar a pertinência ao caso de manifestação técnica do Tribunal de Contas da União, nos termos do Acórdão nº 1.127/2009-Plenário, *in verbis*:

Assim, entende-se necessário ressaltar que a decisão de prorrogação de contrato de locação em que a Administração é locatária deve resguardar a opção pela melhor oferta, seja o contrato oriundo de licitação, caso em que se preserva essa condição por meio do art. 3º da Lei nº 8.666/93, seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do art. 24, inciso X, da mesma Lei exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Pelo exposto, **RECOMENDAMOS** que a Secretaria Municipal de Educação de Santarém - SEMED apresente nos autos pesquisa do mercado imobiliário atual. NÃO ATENDIDA, eis que, o Laudo Técnico de Vistoria e Engenharia nº 010/2021, apresentado às (fls. 69/70), tem por objetivo avaliar o estado da edificação do imóvel e suas partes constituintes, o que não assegura se a continuidade do preço estabelecido neste contrato se mostra vantajoso para a administração pública. Ademais, é importante saber se o preço contratado é compatível com o mercado local.

Diante do exposto, e em atenção ao Parecer jurídico nº 066/2021 - SEMAG/NTLC/WP, emitido em 25/06/2021, pelo Procurador Wallace Pessoa - OAB/PA nº 21.859, onde informa a necessidade da apresentação de um **laudo de avaliação de precificação do aluguel do imóvel**, eis que a sua precificação afasta a pesquisa de preços, bem como o Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município, Paula Danielle Teixeira Piazza - Decreto nº 746/2021 - GAP/PMS, mencionando a necessidade da apresentação do **laudo mercadológico emitido por profissional habilitado, servidor do município, engenheiro civil**, é que recomendamos que seja juntado o respectivo documento para o efetivo cumprimento da falha apontada na Diligência 2021835 às folhas 65 a 67. **ATENDIDA**, conforme comprovam as folhas 74 a 81.

O presente Laudo de Avaliação e Precificação de Aluguel de Imóvel, assinado pelo engenheiro civil Lauro Sérgio Costa Silva - 10762-D/PA, em 02/09/2021, concluiu que:

“Diante do exposto, é inegável a vantagem da locação do imóvel situado na Rua Nova Olinda, n° 826, esquina com a Alvorada, bairro Diamantino, na cidade de Santarém - Pará, inserida em zona urbana, para servir como sede da Unidade Municipal de Educação Infantil Diamantino, sob, sob a ótica da aquisição de uma nova edificação, e de uma possível locação ao entorno da região.

Considerando a localização, os custos práticos, físicos-estruturais e econômicos, é assertivo para a administração pública a locação do imóvel subsidiada pelo contrato n° 012/2017, proveniente da Dispensa de Licitação n° 007/2017 - SEMED - Santarém - Pará. Tendo em vista que a proposta da locadora permanece no valor de R\$ - 4.428,59 (quatro mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), menor que 50% do valor estimado para a locação, levantada por esta avaliação em caráter construtivo e mercadológico/comparativo”. (grifos nosso).

V. CONCLUSÃO:

Diante da análise dos autos, constatou-se que o 2° Termo Aditivo de Prazo, está em conformidade com o Parecer Jurídico n° 162-D/2021/SEMED, emitido em 29 de abril de 2021 pelo Procurador Jurídico do Município Danilo Machado Aguiar, OAB/PA 12.627, e a advogada Joelma Abreu Rocha de Oliveira - OAB/PA n° 22.132-A, que se manifestou “... **FAVORÁVEL** a prática do ato, se obedecida as recomendações legais expostas para que se dê prosseguimento ao aditamento do contrato, e para que sejam preenchidos os requisitos da Lei de Licitações e Contratos n° 8.666/1993 e Leis n° 8.245/1991 e 12.112/2009 (Lei do Inquilinato)”.

Antes o exposto, este Órgão de Controle Interno, verificou parcialmente o revestimento das formalidades legais do ato, conforme dispõe a Lei n° 8.666/1993 e suas alterações posteriores, estando apto a gerar despesas para municipalidade, após o cumprimento das seguintes **RECOMENDAÇÕES: I** - A retificação da clausula quarta do 2° Termo Aditivo de Prazo ao Contrato 012/2017 - SEMED, nos termos do artigo 62, § 3°, I da Lei de Licitações, em razão da natureza híbrida do contrato de locação; **II** - A publicação do Extrato do 2° Termo Aditivo de Prazo ao Contrato n° 012/2017, na Imprensa Oficial reconhecida pelo TCM; **III** - A Inserção dos documentos essenciais no Mural de Licitação do TCM/PA e sítio da Prefeitura: www.santarem.pa.gov.br - Portal da Transparência e Sistema MRB.

Santarém - Pará, 14 de setembro de 2021.

Maria do Socorro da Cunha Lima
Agente Público de Controle Interno
Decreto n° 666/2021.

Roberta Rebelo Merabet
Controladora Geral do Município -
Decreto n° 024/2021 - GAP/PMS.