



CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

RELATÓRIO FINAL DE AUDITORIA OPERACIONAL
Nº 001/2023



AUDITAR CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS FIRMADOS NAS UNIDADES GESTORAS DO MUNICÍPIO, COM VIGÊNCIA NO EXERCÍCIO DE 2022 E 2023, TENDO POR OBJETIVO PRINCIPAL REALIZAR ESTUDO DE IMPACTO FINANCEIRO NA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA DE CADA UNIDADE.





SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES.....	5
1.1. MODALIDADE	5
1.2. ATO ORIGINÁRIO	5
1.3. ATO DE DESIGNAÇÃO	5
1.4. PERÍODO ABRANGIDO PELA AUDITORIA.....	5
1.5. COMPOSIÇÃO DA EQUIPE	5
1.6. ENTIDADE AUDITADAS	5
1.7. RESPONSÁVEIS.....	5
2. LISTA DE SIGLAS.....	7
3. LISTAS DE FIGURAS, TABELAS E GRÁFICOS.....	8
3.1. LISTA DE TABELAS	8
3.2. LISTA DE GRÁFICOS	8
3.3. LISTA DE FIGURAS	9
4. INTRODUÇÃO	10
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	10
4.2. VISÃO GERAL DO OBJETO.....	12
4.3. OBJETIVOS E QUESTÕES DE AUDITORIA.....	12
4.4. ESCOPO.....	13
4.5. METODOLOGIA	13
4.6. FONTES DE CRITÉRIOS	15
4.7. LIMITAÇÕES.....	15
5. RESULTADOS DA AUDITORIA.....	16
5.1. QUESTÃO REFERENTE AO IMPACTO FINANCEIRO DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA DE CADA UNIDADE GESTORA	16
5.1.1. Situação encontrada 1: Não vinculação de informações de adaptações e reformas de imóveis locados aos processos de locação.....	26
5.1.1.1. <i>Recomendação</i>	27
5.1.2. Situação encontrada 2: Resultados de Impacto Financeiro	27
5.1.2.1. <i>Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas</i> 32	
5.1.2.2. <i>Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas</i>	32
5.1.2.3. <i>Casa Civil</i>	33
5.1.2.4. <i>Fundação Escola de Saúde Pública</i>	33
5.1.2.5. <i>Fundação Municipal do Meio Ambiente</i>	34





5.1.2.6.	<i>Gabinete da Prefeita</i>	34
5.1.2.7.	<i>Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia</i>	35
5.1.2.8.	<i>Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas</i>	35
5.1.2.9.	<i>Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais</i>	36
5.1.2.10.	<i>Secretaria Municipal da Educação</i>	36
5.1.2.11.	<i>Secretaria Municipal da Habitação</i>	37
5.1.2.12.	<i>Secretaria Municipal da Saúde</i>	37
5.1.2.13.	<i>Fundo Municipal de Saúde</i>	38
5.1.2.14.	<i>Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários</i>	38
5.1.2.15.	<i>Secretaria Municipal de Comunicação</i>	39
5.1.2.16.	<i>Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego</i>	39
5.1.2.17.	<i>Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social</i>	40
5.1.2.18.	<i>Fundo Municipal de Assistência Social</i>	40
5.1.2.19.	<i>Secretaria Municipal de Finanças</i>	41
5.1.2.20.	<i>Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais</i>	41
5.1.2.21.	<i>Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos</i>	42
5.1.2.22.	<i>Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano</i>	42
5.1.2.23.	<i>Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana</i>	43
5.1.2.24.	<i>Secretaria Extraordinária de Assuntos Estratégicos</i>	43
5.2.	QUESTÕES REFERENTE AO ATENDIMENTO DE NORMATIVOS (EFICIÊNCIA E EFETIVIDADE)	44
5.2.1.	Situação encontrada 1: Deficiência no Planejamento das Contratações ...	46
5.2.1.1.	<i>Recomendação</i>	51
5.2.2.	Situação Encontrada 2: Deficiências e similaridade nos Laudos de Avaliação Mercadológica	51
5.2.2.1.	<i>Laudos de avaliação em desconformidade com a NBR nº 14653</i>	51
5.2.2.2.	<i>Similaridade em Laudos de Avaliação</i>	57
5.2.2.3.	<i>Ausência de Laudos de Avaliação de Mercado/Pesquisa de Mercado em fase de prorrogação contratual</i>	59
5.2.2.4.	<i>Recomendação</i>	60
5.2.3.	Situação Encontrada 3: Deficiência na juntada de documentos referentes ao imóvel locado.....	61
5.2.3.1.	<i>Recomendação</i>	63
5.2.4.	Situação Encontrada 4: Ausência ou deficiência no Laudo de Vistoria Inicial do imóvel locado.....	63
5.2.4.1.	<i>Recomendação</i>	66
5.2.5.	Situação Encontrada 5: Contratação efetivada sem atendimento às recomendações de Controle Interno e da PGM	66
5.2.5.1.	<i>Recomendação</i>	69
5.2.6.	Situação Encontrada 6: Pagamento de IPTU pelo Município	70
5.2.6.1.	<i>Recomendações</i>	73
5.2.7.	Situação Encontrada 7: Ausência de retenção de Imposto de Renda.....	73
5.2.7.1.	<i>Recomendação</i>	75
5.2.8.	Situação Encontrada 8: Ocupação irregular de imóveis – locações concomitantes	75
5.2.8.1.	<i>Recomendação</i>	78





5.2.9.	Situação Encontrada 9: Ausência de Controle Integral de Imóveis de propriedade do Município.....	78
5.2.9.1.	<i>Recomendação</i>	82
5.2.10.	Situação Encontrada 10: Abertura de novo processo administrativo para a mesma contratação em detrimento da comprovação de possível reequilíbrio econômico-financeiro	83
5.2.10.1.	<i>Recomendação</i>	84
5.3.	QUESTÕES REFERENTES À TRANSPARÊNCIA DOS ATOS DE LOCAÇÃO.....	85
5.3.1.	Situação Encontrada: Ausência e/ou deficiência no registro do contrato no SICAP-LCO e no Portal de Transparência da Prefeitura Municipal de Palmas.....	86
5.3.1.1.	<i>Recomendação</i>	88
6.	CONCLUSÃO	89
7.	PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO	91



1. INFORMAÇÕES

1.1. MODALIDADE

Auditoria Operacional

1.2. ATO ORIGINÁRIO

Plano Anual de Atividades e Auditorias Internas para o exercício de 2023 da Controladoria-Geral do Município de Palmas (PAI 2023), instituído pela PORTARIA Nº 008/2023/SETCI/CGM, de 28 de fevereiro de 2023

1.3. ATO DE DESIGNAÇÃO

PORTARIA Nº 019/2023/SETCI/CGM, de 26/04/2023, publicada no Diário Oficial do Município nº 3.208.

1.4. PERÍODO ABRANGIDO PELA AUDITORIA

Exercício de 2022 e 2023

1.5. COMPOSIÇÃO DA EQUIPE

Nome	Matrícula	Cargo	Lotação
Christiana Gomide Borges Ferraz	413.019.713	Analista de Controle Interno	SETCI/CGM
Rosangela Ribeiro Cerqueira Barbosa	31059-1	Analista de Controle Interno	SETCI/CGM
Marcos Ramos Pessoa	413.020.590	Analista de Controle Interno	SETCI/CGM

1.6. ENTIDADE AUDITADAS

Todas Unidades Gestoras do Município

1.7. RESPONSÁVEIS

Thiago de Paulo Marconi	Agência de Reg., Controle e Fisc. de Serv. Públicos de Palmas
Yrene Tomiko Nakamura Lima	Agência de Tec. da Informação do Município de Palmas





Eliezer Moreira de Barros	Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas
Giovanni Alessandro Assis Silva	Agência Municipal de Turismo
Gustavo Bottós de Paula	Casa Civil do Município de Palmas
Cleizenir Divina dos Santos	Fundação Cultural de Palmas
André Pugliese da Silva	Fundação Escola de Saúde Pública
Luzimeire Ribeiro de Moura Carreira	Fundação de Meio Ambiente de Palmas
Márcio da Costa Reis Monteiro	Fundação Municipal da Juventude de Palmas
Raimundo Nonato Cavalcante Junior	Fundação Municipal de Esportes e Lazer de Palmas
Maíra Silva Galvão Araújo	Gabinete do Prefeito
Rodrigo Alexandre Gomes de Oliveira	Instituto de Previdência Social do Município de Palmas
Lúcio Milhomem Cavalcante Pinto	Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas
Ivonete Pereira Motta	Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia
Mauro José Ribas	Procuradoria Geral do Município de Palmas
Hiram Melchiades Torres Gomes	Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento
Fábio Barbosa Chaves	Secretaria Municipal da Educação
Fábio Frantz Borges	Secretaria Municipal da Habitação
Anna Crystina Mota Brito Bezerra	Secretaria Municipal da Saúde
Julio Cesar do Prado Domingos	Secretaria Municipal de Comunicação
Aldison Wiseman Barros de Lyra	Secretaria Municipal de Des. Econômico e Emprego
Carlos Roberto Braga do Carmo	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural
Adriana da Costa Pereira Aguiar	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Israel Henrique de Melo Sousa	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urb. e Serv. Regionais
José Carlos de Assis Junior	Secretaria Municipal de Finanças
Fabrcio Viana Camelo Conceição	Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais
Antonio Trabulsi Sobrinho	Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos
Maria Emília Mendonça Pedroza Jaber	Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano
Agostinho Araújo Rodrigues Júnior	Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana
Fabrcio Rodrigues Braga	Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários





2. LISTA DE SIGLAS

- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **AGTUR** - Agência Municipal de Turismo
- **ARP** - Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas
- **ART** - Anotação de Responsabilidade Técnica
- **ATCP** - Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas
- **CC** - Casa Civil do Município de Palmas
- **CGM** – Controladoria-Geral do Município
- **COFECI** - Conselho Federal de Corretores de Imóveis
- **CONFEA** - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
- **CVR** - Certificado de Verificação de Regularidade
- **FESP** - Fundação Escola de Saúde Pública
- **FMA** - Fundação de Meio Ambiente de Palmas
- **FMAS** – Fundo Municipal de Assistência Social
- **FMS** – Fundo Municipal da Saúde
- **GABPREF** - Gabinete do Prefeito
- **IMPUP** - Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas
- **IVM** - Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia
- **LAI** – Lei de Acesso à Informações
- **NBR** - Norma Brasileira
- **PGM** – Procuradoria Geral do Município de Palmas
- **PPI** - Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento
- **PRODATA** – Sistema Integrado de Gestão de Informática
- **PTAM** – Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica
- **SEAE** – Secretaria Extraordinária de Assuntos Estratégicos
- **SECOM** - Secretaria Municipal de Comunicação
- **SEDEM** - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego
- **SEDES** - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
- **SEDURS** - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais
- **SEFIN** - Secretaria Municipal de Finanças
- **SEGOV** - Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais
- **SEHAB** - Secretaria Municipal da Habitação
- **SEISP** - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos
- **SEMAF** - Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários
- **SEMED**- Secretaria Municipal da Educação
- **SEMUS** -Secretaria Municipal da Saúde
- **SEPLAD** - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano
- **SESMU** - Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana
- **SETCI** - Secretaria de Transparência e Controle Interno
- **SICAP-LCO** – Sistema Integrado de Controle e Auditoria Pública - Licitações, Contratos e Obras
- **SUAD** – Subprocuradoria Administrativa
- **SUCOL** – Superintendência de Compras e Licitações
- **TCE-TO** – Tribunal de Contas do Estado do Tocantins
- **UG** – Unidade Gestora



3. LISTAS DE FIGURAS, TABELAS E GRÁFICOS

3.1. LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantidade de imóveis próprios utilizados pelas Unidades Gestoras e de imóveis locados com vigência no período auditado.	16
Tabela 2 - Imóveis Próprios utilizados pelas Unidades Gestoras.....	17
Tabela 3 - Processos de Locação de Imóveis com qualquer período de vigência entre Janeiro de 2022 e Junho de 2023, por Unidades Gestoras.	21
Tabela 4 - Valores e Vigência - Contratos de locação objetos da auditoria.....	23
Tabela 5 - Tabela Geral do Impacto Financeiro dos Pagamentos de Locação de Imóveis por Unidades Gestoras/Ações.....	29
Tabela 6 - Processos selecionados na amostragem - Locação de Imóveis com qualquer período de vigência entre Janeiro de 2022 e Junho de 2023, por Unidades Gestoras.....	45
Tabela 7 - Valores localizados como pagos por UG no período auditado - referentes a IPTU.....	72
Tabela 8 - Exemplo de concomitância de locação/ocupação indevida de imóvel - SEMED.....	75
Tabela 9 - Exemplo de concomitância de locação/ ocupação indevida de imóvel - IVM.....	77
Tabela 10 - Exemplo de concomitância de locação - SEFIN - SUCOL.....	77
Tabela 11 – Cadastramento dos Contratos de Locação de Imóveis no Portal da Transparência e SICAP-LCO	86
Tabela 12 - Exemplos de ausência de anexos no cadastro do SICAP/LCO.....	87
Tabela 13 - Exemplos de alimentação incompleta do Portal da Transparência	87

3.2. LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Percentual de Imóveis próprios e locados pelas UGs no período auditado	17
Gráfico 2 - Percentual de finalidade de utilização dos imóveis próprios no período auditado.	21
Gráfico 3 - Percentual de utilização de imóveis próprios e locados em atividades prioritariamente administrativas, no período auditado.	23
Gráfico 4 - Percentual Impacto do Financeiro Geral - pagamentos de despesas com locação de imóveis nos pagamentos das Ações utilizadas por UGs	31
Gráfico 5 - Impacto ARP.....	32
Gráfico 6 - Impacto ATCP	32
Gráfico 7 - Impacto Casa Civil.....	33
Gráfico 8 - Impacto FESP	33
Gráfico 9 - Impacto FMA.....	34
Gráfico 10 - Impacto GABPREF	34
Gráfico 11 - Impacto IVM.....	35
Gráfico 12 - Impacto IMPUP	35
Gráfico 13 - Impacto SEDURS	36
Gráfico 14 - Impacto SEMED.....	36
Gráfico 15 - Impacto SEHAB	37
Gráfico 16 - Impacto SEMUS	37
Gráfico 17 - Impacto FMS	38
Gráfico 18 - Impacto SEMAF.....	38



Gráfico 19 - Impacto SECOM.....	39
Gráfico 20 - Impacto SEDEM.....	39
Gráfico 21 - Impacto SEDES	40
Gráfico 22 - Impacto FMAS	40
Gráfico 23 - Impacto SEFIN	41
Gráfico 24 - Impacto SEGOV	41
Gráfico 25 - Impacto SEISP.....	42
Gráfico 26 - Impacto SEPLAD	42
Gráfico 27 - Impacto SESMU	43
Gráfico 28 - Impacto SEAE	43
Gráfico 29 - Comparativo de processos de locação de imóveis com vigência no período auditado com processos analisados por amostragem.	46

3.3. LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Laudos similares – Processo nº 2020034489	57
Figura 9 - Laudos similares – Processo nº 2022054914	58



4. INTRODUÇÃO

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Constituição Federal em seus artigos 70 e 74 e a Lei de Responsabilidade Fiscal em seu artigo 59, estabelecem que a fiscalização dos atos da administração deva ser exercida mediante um **Sistema de Controle Interno**, concebido a partir de uma estrutura organizada e articulada, devendo os agentes de controle atuar com estrita observância aos princípios que norteiam a Administração Pública, com o fim de cumprir o papel de controle dos atos administrativos, principalmente no que tange à legalidade e à supremacia do interesse público.

Neste sentido, a Controladoria Geral do Município, supervisora técnica dos trabalhos, assume papel relevante, com o poder dever de vigilância e correção, para evitar que os agentes públicos ultrapassem os limites legais e comprometam a eficiência dos serviços prestados.

Esta auditoria Operacional foi realizada com fundamento no art. 4º, II, da Lei Municipal nº 2.911/2023 que estabelece as auditorias governamentais como uma das macrofunções do Sistema de Controle Interno do Município exercido pelo órgão Central de Controle Interno.

A finalidade da Auditoria Operacional é contribuir para o aperfeiçoamento da gestão pública, com a coleta, processamento e análise de informações atualizadas verificando possíveis recomendações que possam otimizar a capacidade de gestão, o cumprimento de metas ou os resultados das políticas públicas.

Quanto ao objeto auditado, locação de imóveis pelos órgãos municipais, destaca-se que a Administração Pública necessita, em algumas situações localizar imóveis de particulares, para atendimento das suas finalidades precípuas, instalando seus próprios órgãos ou mesmo para prestação de serviços de interesse público.



Os contratos de locação de imóvel vigentes no período auditado têm seus procedimentos de formalização ainda regidos pela Lei nº 8.666/93.

Para tratar da **locação de imóveis** nas quais a Administração Pública figura como locatária é necessário que se observe que esta tem natureza de contrato privado praticado pela Administração, o que a diferem dos contratos administrativos propriamente ditos. Tais contratos são regidos pelos preceitos de direito público em concomitância com normas de direito privado.

A locação e imóveis no âmbito do direito privado é disciplinada pela Lei Federal nº 8.245/1991, conhecida como Lei do Inquilinato. No entanto, adverte o doutrinador Celso Ribeiro Bastos que, mesmo sendo predominantemente regulados pelo direito civil, os contratos realizados pela Administração Pública, devem atentar, as regras previstas na Lei das Licitações. É o que se extrai do disposto no artigo 62, § 3º, da Lei de Licitações *in verbis*:

“Art. 62...(…) § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado”.

Por força do inciso XXI do art. 37 da CF/88 e art. 2º da Lei nº 8.666/93, a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente dominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação elencadas na Lei nº 8.666/93 encontra-se a **locação de imóvel** para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“Art.24. É dispensável a licitação: (...) X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

Assim sendo, vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, desde que preenchidos os requisitos previstos no dispositivo legal supratranscrito e art. 26 da Lei nº 8.666/93.

A nova lei de licitações e contratos, Lei nº 14.133/2021, incluiu a locação de imóvel como hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no inciso V do caput do art. 74, e trouxe dispositivo específico para o tema, assim no art. 51, estabelece inicialmente a ressalva da contratação direta e, para as situações que não atendam a excepcionalidade para esta forma de contratação, estabelece que “*deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*”.

Considerando o período de transição entre os regulamentos licitatórios, no qual municipalidade ainda não adotou a nova legislação, foi utilizada como parâmetro das análises a Lei nº 8.666/1993.

4.2. VISÃO GERAL DO OBJETO

A auditoria teve como objeto o exame de locações de imóveis firmados em todas as Unidades Gestoras do Município, com vigência no exercício de 2022 e 2023, foram reunidas informações dos contratos vigentes no período, sendo realizada análise por amostragem em procedimentos que originaram os referidos contratos.

4.3. OBJETIVOS E QUESTÕES DE AUDITORIA

A finalidade principal da auditoria foi realizar estudo de impacto financeiro na execução orçamentária de cada unidade, abrangendo além dos valores gastos pelas Unidades Gestoras em locações de imóveis no período, os procedimentos que envolvem a contratação, no intuito de verificar a existência de espaço para aperfeiçoamento, com vistas ao atendimento dos princípios de economicidade, eficiência e efetividade, em conformidade com a orientação contida nas Normas Internacionais das Entidades Fiscalizadoras Superiores, especificamente na ISSAI-3000.

Neste contexto a auditoria se propôs responder as seguintes questões:



Questão 1: Qual o impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária de cada unidade gestora?

Questão 2: A contratação realizada mediante dispensa de licitação fundamentada no art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93 respeitam os normativos existentes?

Questão 3: Os processos de locação de imóveis obedecem às normas de Transparência vigentes?

4.4. ESCOPO

A auditoria objetivou realizar estudo de impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária das unidades gestoras do município de Palmas, no período de 2022 e 2023 conforme já disposto no Ato de Designação.

Considerando que o exercício corrente também figurou na análise, delimitou-se que a auditoria abrangeria o período de janeiro de 2022 a junho de 2023.

Como já mencionado, o foco de análise do impacto financeiro não se restringiu apenas a quantificar valores gastos pelas Unidades Gestoras em locações de imóveis no período, mas abrangeu os procedimentos que envolvem a contratação, verificando atos que precedem ou decorrem da contratação e podem impactar no custo das mesmas. Tal análise foi feita por amostragem em processos de contratação.

A transparência dos atos praticados também foi verificada.

4.5. METODOLOGIA

Como técnicas metodológicas foram utilizadas a consulta direta às Unidades Gestoras, pesquisa em sistemas e análise documental por amostragem.

O trabalho foi iniciado com solicitação às Unidades Gestoras municipais, de informações sobre os contratos de locação de imóveis vigentes nos exercícios de 2022 e 2023, bem como os imóveis de propriedade do Município por elas utilizados.



As informações solicitadas visaram identificar os imóveis utilizados pelas Unidades, quer locados, ou próprios, especificando os contratos e processos referentes às locações, para organizar os parâmetros do trabalho. No intuito de identificar os processos referentes às locações de imóveis vigentes nos exercícios de 2022 e 2023, além da requisição de informações diretamente às pastas, foram realizadas buscas no SICAP-LCO e no Sistema PRODATA.

Com vistas a estabelecer parâmetros para as análises da equipe, foi solicitado, por meio do OFÍCIO N° 001/2023/AUD-001/SETCI/CGM, junto à Procuradoria Geral do Município, órgão responsável por manter arquivo e controle dos bens imóveis de propriedade do Município, a relação de todos os imóveis urbanos edificadas de propriedade do Município e sua utilização.

Com a análise e consolidação da relação de imóveis utilizados pelas Unidades Gestoras de Palmas, se extraiu a relação de processos de locação de imóveis vigentes no período auditado, a partir do que foram realizadas as pesquisas no Sistema PRODATA, módulo Orçamento, para obtenção das informações sobre execução orçamentária de cada unidade gestora no período auditado e o impacto dos valores das locações de imóveis na mesma.

Por amostragem foram selecionados processos para verificação dos procedimentos adotados pela municipalidade, em especial no que tange à economicidade e eficiência das locações de imóveis, tais como: existência de planejamento que norteie as contratações, comprovação de valores de mercado e demais pontos que impactam no custo das locações.

Para a coleta e análise dos dados, foram usadas ferramentas e técnicas adequadas para cada questão de auditoria, como: exame de conteúdo das informações, análise de conteúdo de registros administrativos, exame documental, análise qualitativa de leis e decisões dos órgãos de controle, busca ativa junto ao SICAP-LCO, Portal da Transparência e PRODATA.



4.6. FONTES DE CRITÉRIOS

Como fontes de critério, embora não excludentes de outras necessárias à averiguação da operacionalidade das locações, citem-se:

- a. Normas Gerais de Auditoria
- b. Constituição Federal;
- c. Lei nº 8.666/93;
- d. Lei Federal nº 8.245/1991;
- e. Lei nº 14.133/2021;
- f. NBR ABNT 14653-1 e 14653-2 e Resolução-COFECI N° 1.066/2007, dentre outras.

4.7. LIMITAÇÕES

- a) **Demora e/ou Deficiência nas informações prestadas** – tendo em vista que inicialmente não havia informações agrupadas sobre as locações de imóveis pela Administração Municipal, o trabalho inicial teve como base a coleta de dados com as Unidades Gestoras, neste sentido observou-se certa demora no encaminhamento de dados, ou alguns encaminhamentos, com deficiência de informações.
- b) **Ausência de alimentação adequada do Software de Gestão de Contratos** – a inexistência de uma base de dados centralizada atualizada, que permitisse buscar informações sobre contratos de locação de imóvel, demandou acréscimo de tempo nas buscas realizadas, sendo necessárias consultas ao Portal da Transparência, que para os contratos verificados não traz informações completas e atualizadas, ao SICAP/LCO e algumas vezes até a publicações do Diário Oficial do Município, gerando também fragilidade nos dados das contratações levantados.





5. RESULTADOS DA AUDITORIA

5.1. QUESTÃO REFERENTE AO IMPACTO FINANCEIRO DAS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA DE CADA UNIDADE GESTORA

Para mensurar o impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária das Unidades Gestoras, a equipe inicialmente buscou alcançar uma visão geral dos imóveis utilizados pela Administração Municipal no período auditado, tanto próprios, quanto locados, chegando ao resultado a seguir representado:

Tabela 1 - Quantidade de imóveis próprios utilizados pelas Unidades Gestoras e de imóveis locados com vigência no período auditado.

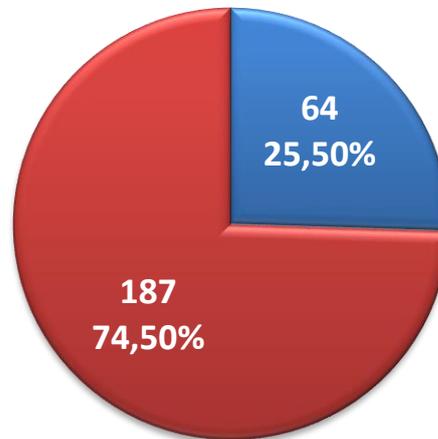
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	IMÓVEIS PRÓPRIOS	IMÓVEIS LOCADOS
Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas	0	1
Agência de Tecnologia e Informação do Município de Palmas	1	0
Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas	0	2
Agência Municipal de Turismo	4	0
Casa Civil	2	3
Fundação Cultural de Palmas	6	0
Fundação Escola de Saúde Pública	0	1
Fundação Municipal da Juventude	1	0
Fundação Municipal de Esportes e Lazer	12	0
Fundação Municipal do Meio Ambiente	1	1
Gabinete da Prefeita	0	1
Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia	0	2
Instituto de Previdência Social do Município de Palmas	1	0
Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas	0	1
Procuradoria Geral do Município	1	0
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	0	2
Secretaria Municipal da Educação	81	5
Secretaria Municipal da Habitação	0	1
Secretaria Municipal da Saúde	42	17
Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários	0	1
Secretaria Municipal de Comunicação	0	1
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego	7	2
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural	1	0
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	18	7
Secretaria Municipal de Finanças	0	3
Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais	0	1



Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	6	1
Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento	0	1
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano	1	6
Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana	1	4
Secretaria de Transparência e Controle Interno	1	0
TOTAL	187	64

* 1 imóvel sem informação de propriedade

Imóveis Utilizados pela Administração Municipal de Palmas Janeiro de 2022 a Junho de 2023



■ Utilização de Contratos de Locação por UG ■ Imóveis Próprios

Gráfico 1 - Percentual de Imóveis próprios e locados pelas UGs no período auditado

Conforme as informações coletadas, dos 187 (cento e oitenta e sete) imóveis próprios utilizados, apenas 19 (dezenove) são utilizados para atividades prioritariamente administrativas das UGs, as demais são unidades essencialmente finalísticas de prestação de serviços à população. Vejamos a Tabela abaixo, na qual os imóveis mencionados estão em destaque azul escuro.

Tabela 2 - Imóveis Próprios utilizados pelas Unidades Gestoras.

UG	DESTINAÇÃO DO IMÓVEL	ENDEREÇO DO IMÓVEL
Agência de Tecnologia e Informação do Município de Palmas	Sede	Qd 502-Sul, Rua Interna atrás do Fórum
Agência Municipal de Turismo	CATUR Taquaruçu	TO - 030, Km 30, Praça Vereador Tarcísio Machado, Palmas/TO
	CATUR Palmas (Imóvel Cedido)	Qd 103 Norte, Av. NS 01, C/ Av. JK,
	Gabinete AGTUR	ARSE 33, Av. NS 10, Área Verde, Centro
	Casa do Artesão de Tauaruçu	7ª Avenida, Chácara 12, Lote 12, Av. Taquaruçu,



Casa Civil	Secretaria Executiva em Taquaruçu (parceria com Correios)	Rua 20-A, Quadra 70, Lote 13, Taquaruçu
	Resolve Palmas Unidade Sul *	Quadra 31, Lt 1 a 18, Taquaralto (antigo Shopping da Cidadania)
Fundação Cultural de Palmas	Espaço Cultural	Qd 302 Sul, Av. Teotônio Segurado, Área Verde S/N —Plano Diretor Sul
	Casa Da Cultura Sussuapara	Qd 404 Sul, Av. NS 04 - Plano Diretor Sul, Parque Cesamar
	Pracinha Da Cultura	Rua MS 03, Quadra 45a, Lote APM 45 — Morada Do Sol II
	Casa Da Cultura Maria Dos Reis	Praça Joaquim Maracaípe - Taquaruçu
	Museu Casa Vitor	Rua 25-A, Quadra 74, Lote 05 — Praça das Nações – Taquaruçu
	Espaço Mais Cultura	Qd 1304 Sul, Rua 08, Avenida NS 04, APM 24, 25 e 27
Fundação Municipal da Juventude	Sede	ARSE 42, Av. NS 04 - Parque Cesamar
Fundação Municipal de Esportes e Lazer	Sede	ARSE 42, Av. NS-04, Parque Cesamar
	Complexo Poliesportivo da Arno 51	ARNO 51, Antiga 403 Norte
	Estádio Nilton Santos	Av. Teotônio Segurado, Sn.
	Complexo Poliesportivo de Taquaruçu	Rua do Esporte, Taquaruçu.
	Ginásio Ayrton Senna	Rua Perimetral 4, 726, Jardim Aurenly II.
	Centro de Treinamento	Qd 1006 Sul, Alameda 2.
	Kartódromo Rubens Barrichelo	Qd 1506 Sul, Av. Norte-Sul.
	Campo de Futebol Gramado	Rua Tefé, Aurenly I.
	Campo de Futebol Gramado	Rua Trinta e Dois, Aurenly III.
	Campo de Futebol Gramado	Avenida Contorno, 1250, Setor Santa Bárbara
	Campo de Taquaruçu	Rua do Esporte, Taquaruçu
	Pista de Bicicross	Qd 1506 Sul, atrás do Estádio Nilton Santos.
Fundação Municipal do Meio Ambiente	Viveiro Municipal.	Qd AV SO 40, 401 Sul, Av. Joaquim Teotônio Segurado C/ LO – 09
Instituto de Previdência Social do Município de Palmas	Sede e Atendimento ao Público	Qd 802 Sul, Av. NS-02, Al. 03, APM 15b, Loteamento Palmas 2ª Etapa
Procuradoria Geral do Município	Sede	ACSU-SE 50, Av. NS-02, Conj.01 Edifício Buriti
Secretaria Municipal da Educação	Funcionamento do NTM Palmas/ Norte	305 Norte N-S/N Avenida NS 05 AP 16 Alameda 31.
	Almoxarifado e Arquivo	Qd 106 Norte, Al. 17, Lote 16.
	Conselho Municipal de Alimentação Escolar	Av. I Quadra 129 A Lote 01 I. Jardim Aurenly III Taquaralto
	Centro Munic.de Ed.Inf. Chapeuzinho Vermelho	607 Norte, Al. 13, APM 39/40
	Centro Munic. de Ed. Infantil Contos de Fada	605 Norte, Al. 11, APM 02, nº 02
	Escola Munic.de Tempo Integral Cora Coralina	Qd. 603 Norte, Alameda 07, nº 142
	Escola Municipal de Tempo Integral Daniel Batista	Qd. 508 Norte, QI 06, Alameda 11, APM 07
	Centro Munic. de Ed.Inf. Sementes do Amanhã	504 Norte, APM 04, Al. 17/18
	Escola Municipal Luiz Gonzaga	Qd. 503 Norte, APM 06, Alameda 05
	Escola Munic.Mestre Pacifico Siqueira Campos	Qd. 409 Norte, Alameda 14, APM 11
	Escola Municipal Pastor Paulo Leivas Macalão	407 Norte, APM 01, Alameda 08
	Centro Municipal de Educação Infantil Pequeno Príncipe	407 Norte, Al. 13, APM 07
	Escola Municipal Beatriz Rodrigues da Silva	Qd. 405 Norte, APM 01, Alameda 15, Lote 01
	Escola Municipal de Tempo Integral Monsenhor Pedro Pereira Piagem	Qd. 404 Norte, APM 27
	Escola Munic. Carlos Drummond de Andrade	403 Norte, Alameda 01, Lote 07 (antiga ARNO 41)
	Centro Munic.de Ed. Inf.Pequenos Brilhantes	403 Norte, Alameda 01, s/nº, APM 38
	Escola Municipal Paulo Freire	Qd. 305 Norte, APM 11, Rua 38, Plano Diretor Norte
	Centro Munic.de Ed. Inf.Ciranda Cirandinha	303 Norte, Al. 11, APM 07
	Escola Municipal de Tempo Integral Pe. Josimo Morais Tavares	Qd. 301 Norte, Avenida LO 08, APM 01
	Escola Municipal de Tempo Integral Colégio Forças no Esporte Almirante Tamandaré	1.306 Sul, Alameda 01, APM 37/40
	Centro Municipal de Educação Infantil Pequeninos do Cerrado	I, Al. 17º, APM 26
	Escola Municipal Antônio Carlos Jobim	Qd. 1.206 Sul, APM 07, Alameda 31
	Escola Municipal Francisca Brandão Ramalho	Qd. 1.204 Sul, APM 05, Alameda 01, s/nº
	Centro Municipal de Educação Infantil Matheus Henrique de Castro	I, Al. 15, APM 20
	Centro Munic.de Ed. Infantil Sonho Encantado	I, Alameda 09, APM 19
	Centro Munic.de Ed. Infantil Mundo Feliz	1.104 Sul, Alameda 14 com a 7
	Escola Municipal Antônio Gonçalves De Carvalho Filho	Qd. 1.103 Sul, APM 17, Alameda 14, Lote 01
	Escola Municipal Monteiro Lobato	Qd. 1.006 Sul, Alameda 10, APM 16 (ARSE 102)
	Centro Municipal De Educação Infantil Romilda Budke Guarda	1.006 Sul (ARSE 102), Alameda 11, APM 16
	Escola Municipal Degraus do Saber	Qd.1.004 Sul, APM 14, Alameda 06 (antiga ARSE 101),
	Escola Municipal Darcy Ribeiro	Qd. 904 Sul, Alameda 01, 06, 07 e 12, QI 13/14
	Escola Municipal de Tempo Integral Vinícius de Moraes	Qd. 706 Sul, Alameda 13, s/nº
	Centro Municipal de Educação Infantil Cantinho do Saber	612 Sul, Av. NS 10, APM 01
	Escola Municipal de Tempo Integral Olga Benário	603 Sul, Alameda 02, APM 10 (antiga ARSE 61),
	Centro Municipal de Educação Infantil Carrossel	405 Sul, Al. 09, QI 18, APM 2/28
	Centro Municipal de Educação Infantil João E Maria	305 Sul, QI 10, APM 04 e parte da 03, Rua 03
	Escola Municipal Henrique Talone	Qd. 210 Sul, Alameda 05, Lote 10
	Centro Municipal de Educação Infantil Amâncio José de Moraes	206 Sul, Al. 06, Área Institucional 08
	Escola Municipal Anne Frank	Qd. 110 Norte, Alameda 07, Lote 34
	Centro Municipal de Educação Infantil Príncipes e Princesas	106 Norte, Al. 17, Lt. 16
	Escola Municipal Aurélio Buarque de Holanda	Rua Rio de Janeiro, s/nº, QSE 01, Praça da Feira do Aurenly I
	Centro Municipal de Educação Infantil Irmã Maria Custódia de Jesus	Rua Belém, APM 03, Aurenly II





	Escola Municipal Thiago Barbosa	Av. Goiás, esq. com a Rua Prof. Ribamar, s/nº, Bairro Aurenly II
	Escola Municipal Maria Júlia Amorim Soares Rodrigues	Rua 22, APM 02, Quadra 42 A, Bairro Aurenly III
	Centro Municipal de Educação Infantil Lucas Ruan Araújo Alves	Rua 32, APM 13, Jardim Aurenly III, Taquaralto
	Escola Municipal Estevão de Castro	Rua 30, APM 13, Bairro Aurenly III
	Escola Municipal de Tempo Integral Eurídice Ferreira de Mello	Rua 22, APM 05, Bairro Aurenly III
	Centro Municipal de Educação Infantil Cantiga de Ninar	Rua 20, APM 05, Lts. 13/18, Aurenly III
	Esc.Munic. Profª Rosemir Fernandes de Sousa	Rua 30, APM 06, Bairro Jardim Aurenly III
	Centro Municipal de Ed. Inf. Recanto Infantil	APM 16, Rua 33, Área Verde Aurenly III
	Centro Munic. de Ed. Infantil Aconchego	Rua 01, APM 03, Aurenly IV
	Escola Munic. Maria Verônica Alves de Sousa	Rua 12, APM 08, Bairro Aurenly I
	Centro Municipal de Educação Infantil Sítio do Pica-Pau Amarelo	Rua 07, APM 07, Aurenly IV
	Centro Munic. de Ed. Inf. Castelo Encantado	Rua Joventino B.A.R.N 07, APM 12, Loteamento Lago Sul
	Escola Municipal de Tempo Integral Professora Margarida Lemos Gonçalves	João Pires Querido Filho, APM 12, Setor Lago Sul
	Escola Municipal de Tempo Integral Anísio Spínola Teixeira	Avenida Antônio Sampaio, APM 07, Setor Bertaville
	Centro Munic. de Educação Infantil Miudinhos	Rua T08, Qd. 21, Setor Sta. Fé, Taquaralto
	Centro Munic. de Ed.Inf. Sementinhas do Saber	Rua Babaçu c/ Piaçava, APM 0, Santa Fé IV Etapa
	Centro Munic. de Ed. Infantil Criança Feliz	Rua SF, 26, AP 01, APM 02/03 Setor Santa Fé II Etapa
	Centro Munic. de Ed.Infantil Sonho de Criança	Rua MS 22, Qd. 68, APM 128, Setor Morada do Sol
	Centro Munic. de Ed. Infantil Paraíso Infantil	Rua NC 11, Qd. 33, APM-H, Setor Bela Vista
	Centro Munic. de Ed. Inf. Cantinho da Alegria	Av. Taquari, Rua 07, Qd. 17/18, APM 04, Setor Santa Bárbara
	Centro Municipal de Ed.Inf. Fontes do Saber	Qd. T 31, APM 29, Setor Taquari
	Centro Municipal de Ed.Infantil Ana Luísa Rodrigues Valdevino	Rua Olga Cavalcante com a Rua Bernardino Lima Luz, APM 04, Setor Bertaville, APM 04, Setor Bertaville
	Centro Munic. de Ed.Infantil Vitória-Régia	APM 07, Quadra 26, Jardim Vitória I
	Escola Municipal Benedita Galvão	Rua NC 12, Quadra 41, Lote 11, Setor Bela Vista
	Escola Municipal Crispim Pereira de Alencar	Rua 07, esq. com a 1ª Avenida, Lote 07, Taquaruçu,
	Escola Municipal Jorge Amado	Rua T-2, Quadra 02, Lote 07, Setor Santa Fé I
	Escola Municipal Lúcia Sales Pereira Ramos	Quadra T-22, LO 05, APM 37, Jardim Taquari
	Escola Municipal de Tempo Integral Luiz Rodrigues Monteiro	Av. Francisco Galvão da Cruz, Quadra 49, s/nº, Taquaralto
	Escola Municipal Maria Rosa de Castro Sales	Av. Copacabana, s/nº, Setor Morada do Sol, Taquaralto
	Escola Munic.de Tempo Integral Santa Bárbara	Rua 07, APM L, s/nº, 5ª Etapa, Setor Santa Bárbara
Secretaria Municipal da Saúde	USF Taquari	Loteamento Taquari, Av. T. L0 – 05, APM 23-24, Taquaralto
	USF 405 Norte	Arno 42, Alameda 06, APM 10
	UV CZ	ALC No 14, Av. Juscelino Kubitschek, Lote 9F
	USF Liberdade	Jardim Aurenly III, Rua 32, APM 11
	USF 603 Norte	Arno 71, APM 11
	USF Taquaruçu Grande	Rodovia TO-020
	USF Buritirana	Qd 32, Rua Donato Pereira Da Silva
	USF Laurides Milhomem	Jardim Aurenly III, Quadra 193a, Rua 39, APM 21a
	USF Novo Horizonte	Jardim Aurenly IV, Rua 02, APM 07
	USF Santa Bárbara	Jardim Santa Bárbara, Av. Contorno, Rua 15, APM E, Taquaralto 5ª Etapa
	USF Santa Fé	Santa Fé II, Rua Raimundo Galvão Da Cruz, APM 01, Santa Fé 2ª Etapa
	USF Bela Vista	Setor Bela Vista, Rua NC 11, Qd 33, Qd H-A, Taquaralto 4ª Etapa
	USF Aurenly II	Rua Osvaldo Cruz, Lote 25, Nova Esperança
	USF Lago Sul	Setor Lago Sul, Rua RN 07, E.P. 05c
	USF Alto Bonito	Jardim Aurenly IV, Rua 20, APM 09-A
	USF Eugênio Pinheiro	Jardim Aurenly I, Rua Espírito Santo, APM-NW 01e
	US 1206 Sul	ARSE 122, Alameda 09, APM 03
	USF 712 Sul	ASR Se 75, Alameda 02, APM 11
	USF 806 Sul	ARSE 82, Alameda 03, APM 19c
	USF 403 Sul	ARSO 41, Alameda 01, APM 02
	USF 403 Norte	ARNO 41, Alameda 01, APM 40
	USF 1103 Sul	ARSO 111, Alameda 17, APM 13
	USF 307 Norte	ARNO 33, Alameda 09, APM 12
	USF 406 Norte	ARNE 53, Alameda 03, APM 09
	USF 503 Norte	ARNO 61, Alameda 01, APM 19
	USF 1004 Sul	ARSE 101, Alameda 11, A.I.-09
	USF 210 Sul	ARSE 24, Alameda 07, APM 07
	USF 1304 Sul	ARSE 131, Rua 11, APM 23
	USF Morada do Sol	Morada do Sol Setor 2, Rua Ms-02, Qd 54a
	USF 207 Sul	ARSO 23, Alameda 04, APM 01
	USF 409 Norte	ARNO 44, Alameda 14, APM 08
	USF 508 Norte	ARNE 64, Alameda 11, APM 49a
	USF Taquaruçu	Taquarussu Do Porto, Qd 26, Rua 17-B, Lote 01
	CEMURF	ARSE 22, Alameda 10, A.I. – 09b
	CEO	ARSE 71, Alameda 01, APM 08
	UPA Sul	Jardim Aurenly II, Rua Perimetral 2, APM 04c
	UPA Norte	ARNO 21, Alameda 06, APM 02
	Antiga Policlínica de Taquaralto	Av. Taquaruçu, Qd 05, Área C
	Policlínica de Taquaralto -USF José Hermes	Rua S-03, A.I. – I, Taquaralto 1ª Etapa
	CAPS AD III	ARNO 12, Alameda Dos Jatobás, APM 09





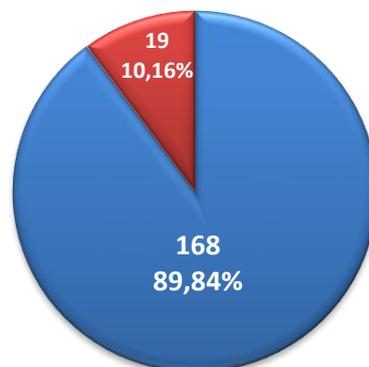
	AMAS	ARSO 31, Av. Lo-09, APM 10d
	Policlínica 303 Norte	ARNO 31, Alameda 10, APM 02
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego	Feira da 304 Sul	ACSE 31, Av. LO 05 c/ NS 02; Centro Palmas -TO
	Feira da 307 Norte	APM 10, com frente p/ Alamedas 13, 19 e 29
	Feira da 503 Norte	APM'S 02, 03, 04 e 05, c/ frente para Al. 01, 05, 07 e 12
	Feira da 1106 Sul	APM 06, c/ frente p/ Alamedas 24, 25 e 26
	Feira do Aurenly I	APM Se, Rua Rio de Janeiro com Av. Tocantins
	Feira do Aurenly III	APM 16, Av. J, Rua 30 e 32
	Rodoshopping	Qd 1.212 Sul - ARSE 125 Av. NS 10
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural	Sede	ASR-SE 115. Av. LO 27, c/ Av. NS 10.
Secretaria Municipal De Desenvolvimento Social	Conselho Tutelar Aurenly III (Sul II)	Rua 32 APM 13 Praça da Cidadania
	Antigo Conselho Tutelar da Região Norte	Qd 405 Norte Al 32 Lt 13
	CRAS Morada do Sol	Av dos Navegantes APM 12 – Morada do Sol 2
	CRAS Santa Bárbara	Rua 10 APM 16 ao lado do Unid. de Saúde
	CRAS Taquaruçu	Rua 04 Qd 29 Lt 08
	CRAS Aurenly III	Rua 30 Qd 151 Lt 16
	CRAS 1304 Sul	Qd 1304 Sul APM Rua 08 QI 06
	CRAS 407 Norte	Qd 407 Norte Al 01 Lt 07
	CRAS Jardim Taquari	Av LO 15 T 21 APM 45
	CRAS Morada do Sol	Rua Ms22 APM 68 Morada do Sol
	Casa Acolhida Nova	Qd 403 Sul Al 08 Centro
	Casa Abrigo Raio De Sol	Qd 207 Sul QI 05 Lt 35 Al 08
	Alojamento Venezuelanos – Santa Bárbara	Rua 01 Qd 08 Lt 27 – Jd Santa Bárbara
	Alojamento Venezuelanos – Santo Amaro	ARNE 81 Al 04 QI 03 Lt 07
	Centro de Convivência da Maturidade Parque do Idoso	Qd 301 Sul Av LO 09
	Centro de Referência da Mulher – Flor de Liz	Av Palmas Brasil
	CREAS / PETI	Qd 306 Sul Al 12 APM 03
Centro de Integração 18 de Março	Qd 504 Sul Al 02 Lt 05	
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	Sede	Qd 1.212 Sul, Avenida Lo-27, Esquina c/ Av. NS-10,
	Anexo I Superintendência de Orçamento, Planejamento e Convênios, Gestão de Finanças de Manutenção de Vias Públicas.	Qd 1.212 Sul, Avenida Lo-27, Esquina c/ Av. NS-10,
	Anexo II- Superintendência de Serviços Públicos	Qd 1.212 Sul, Avenida Lo-27, Esquina c/ Av. NS-10,
	Anexo III- Superintendência de Iluminação Pública	Qd 1.212 Sul, Avenida Lo-27, Esquina c/ Av. NS-10,
	Galpão - Ao Lado do Rodoshopping	Qd 1.212 Sul, ao lado do Rodoshopping Avenida LO - 25, c/ Marginal TO-050 (APM 01)
Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana	Quartel da GPM Sede - Superintendência da GMP	Parque Cesamar - Entrada Pela 308 Sul s/n
Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno	Sede	ACSU-SE 50, Av. Ns-02, Conj.01 Edifício Buriti
Secretaria Municipal do Planejamento E Desenvolvimento Humano	Sede	ACSU-SE 50, Av. Ns-02, Conj.01 Edifício Buriti

- Informações prestadas pelas UGs via Ofício

- Relação de Unidades Educacionais não informada pela SEMED – pesquisa no site da prefeitura (https://www.palmas.to.gov.br/media/orgao/documentos/Lista_de_Cmeis_e_Escolas_UaPncOb.pdf)

* Imóvel sem definição exata de propriedade, conforme informação enviada por meio dos autos 2023043309

Utilização dos Imóveis Próprios - Janeiro de 2022 a Junho de 2023



■ Atividades Finalísticas - atendimento ao Público

■ Atividades prioritariamente administrativas (atividades meio)



Gráfico 2 - Percentual de finalidade de utilização dos imóveis próprios no período auditado.

Quanto às locações de imóveis, de uma observação básica das finalidades informadas, depreende-se que são, em sua maioria, destinadas a atividades prioritariamente administrativas das UGs, sendo que dos 54 (cinquenta e quatro) processos de locação de imóveis localizados, com 64 (sessenta e quatro) atendimentos a demandas de UGs, apenas 20 (vinte) são mais claramente identificáveis como voltadas às atividades finalísticas de atendimento ao público. Vejamos a Tabela abaixo, na qual os imóveis mencionados estão em destaque azul escuro.

Tabela 3 - Processos de Locação de Imóveis com qualquer período de vigência entre Janeiro de 2022 e Junho de 2023, por Unidades Gestoras.

UG	PROCESSO	CONTRATO	OBJETO	ENDEREÇO DO IMÓVEL
Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas	2014056335	425/2014	Sede	ACSE 01, conjunto 01, lote 19, AV. JK.
Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas	2022074881	002/023	Garagem completa para ônibus	Quadra 18, Lote 01B, Avenida Palmas, Loteamento Taquaralto, 42 Etapa
	2022074883	001/2023	Imóvel para venda de passagens do transporte coletivo de Palmas - SUBE	Quadra ACSE 01, Conjunto 04, Lote 22, Av. LO 01, Plano Diretor Sul
Casa Civil	2014056335	425/2014	Resolve Palmas - Unidade Centro	ACSE 01, conjunto 01, lote 19, av. JK
	2022041805	008/2022	Dossiê municipal.	Quadra ARS se 15, rua SR 03, conj. 05 lote 09.
	2018009045	007/2018	Sede	Quadra ACNE 1, Conj. 01, Lote 28, Edifício Via Nobre Empresarial Av. JK.
Fundação Escola de Saúde Pública	2022046986	009/2022	Nova sede	Quadra 103 sul, Avenida LO 01, conjunto 04, lote 04, CEP: 77.014-028.
Fundação Municipal do Meio Ambiente	2022032639	007/2022	Sedes – FMA e SEMAF	Edifício Pérola, Quadra 104 NORTE, ACNE 01, Conjunto 01, Rua NE 01, Lote 09
Gabinete do Prefeito	2018009045	007/2018	Sede	Quadra ACNE 1, Conj. 01, Lote 28, Edifício Via Nobre Empresarial Av. JK.
Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia	2018021385	008/2019	Sede	Quadra 405 Sul, Avenida LO 09, HM 06, Lote 03, s/nº - Plano Diretor Sul
	2022049236	010/2022	Nova Sede	ACSU SE 60 (602 Sul), Conjunto 01, Lote 13, na Avenida Teotônio Segurado, Plano Diretor Sul
Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas	2020030600	040/2020	Sede	Av. Jk, Lote 28A, Conj. 01, Quadra ACNE 01, 2º andar
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	2022011446	004/2022	Locação de Imóvel Prédio / Galpão	ARSE 15, Lote 13, Conj 02.
Secretaria Municipal da Educação	2019083461	017/2019	Sede	Quadra ACNE 01, Conj. 01, Rua NE- 01 Lote 15, Plano Diretor Norte
	2020013787	013/2020	Bens inservíveis das unidades escolares da SEMED.	ASR- SE 85, Al 04, QI 03, Lote 18, Plano Diretor Sul.
	2022042760	032/2022	Nova Sede	Quadra 202 Sul, Avenida Teotônio Segurado, Conjunto 01, Lote 07, Plano Diretor Sul.
	2022060971	002/2023	Bens inservíveis das unidades escolares da SEMED	ASR-SE-85, Conjunto 03, Alameda 04, Lote 18, Plano Diretor Sul.
Secretaria Municipal da Habitação	2022061622	001/2023	Materiais pedagógicos e aparelhamento das Unidades Escolares	ASR-SE-85, Conjunto 04, Alameda 03, Lote 15, Plano Diretor Sul.
	2018009030	008/2018	Sede	Av. Jk, Lote 28A, Conj. 01, Quadra ACNE 01, 4º andar
Secretaria Municipal da Saúde	2011031570	177/2011	Unidade de Saúde Rural Jaú	Chácara Lago Azul, TO 010, Km 15, Loteamento Jaú - Zona Rural
	2014013266	094/2014	Unidade de Saúde Rural Vão do Lajeado	Loteamento Serra do Lajeado, Fazenda Recanto do Vale, 5ª etapa
	2014018829	097/2014	SAMU	Quadra ACSU-SE 100, conj. 01, Lt. 10, Av. Teotônio Segurado.
	2014024625	183/2014	Sede	Quadra 804 Sul, Alameda 09, Lote 09 (HM lote 7).
	2014033769	184/2014	Centro de Referência em Fisioterapia da Região Sul - CREFISUL	Quadra 114, Lote 01-A, Av. I - Aurenny III.



	2015014268	238/2015	Sede	ACSU-SE 130 (1302 Sul), Conj. 01, Lote 06 - Av. Teotônio Segurado
	2016067916	001/2017	Núcleo de Assistência Henfil	ARNE 51 (404 Norte), Alameda 14, Lote 03
	2017040795	029/2017	Vigilância Sanitária - VISA	Quadra ACNE I, Conjunto 02, Lote 09, Rua de Pedestre NE 03, Palmas - TO
	2018003769	015/2018	Laboratório de Anatomia Patológica	Quadra ACSV-SE 32 (306 Sul), AV. LO 05, Lote 23.
	2018014273	018/2018	Instalações dos procedimentos de colonoscopia, retossigmoidoscopia e endoscopia	Avenida Tocantins, APM 12 S/N, Jardim Aurenny III.
	2018023731	022/2018	Centro de Saúde 108 Sul	Quadra 108 Sul, Alameda 2, AI - 1.
	2020008052	027/2020	Almoxarifado, CAF, Coordenação de Patrimônio, Manutenção, Transporte e Arquivo Morto	ACSU-SE 110 (1102 Sul), AV. NS/B, Conj. 02, Lt 12.
	2020051812	007/2021	SAMU	ASR SE 95 (Quadra 912 sul), QI M Alameda 03, Lote 03.
	2021015360	151/2021	Consultórios Médicos para Atendimentos Clínicos	Taquaralto 1º Etapa, Folha 01, Rua S 03, Quadra 15, Lotes 30 e 31, no Setor Sul.
	2021040578	209/2021	Sede do Conselho Municipal de Saúde	ARSO 41 (403 Sul), Alameda 13, QI 29, Lote 18.
	2021058017	038/2022	Henfil e Laboratórios	Quadra ACSU SE 110 (1102 Sul), Conjunto 01, Lote 14, Avenida Teotônio Segurado
	2022066289	002/2023	Depósito de Bens Moveis	Avenida Teotônio Segurado, Quadra 412 Norte, AL 04, QI 26, Lt 03-A
Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários	2022032639	007/2022	Sedes SEMAG e FMA	ACNE 01, Conjunto 01, rua NE 01, Lote 09
Secretaria Municipal de Comunicação	2020030600	040/2020	Sede	Av. Jk, Lote 28A, Conj. 01, Quadra ACNE 01, Salas 109 a 127 (Despesa Centralizada)
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego	2021015283	018/2021	Locação de imóvel - prédio comercial.	Quadra ACNE 01, rua NE - 01, conj.1, lote 31
	2022021009	015/2022	Locação de imóvel - prédio comercial (piso superior).	Quadra ACNE 01, rua NE - 01, conj.1, lote 31 - piso superior
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	2014049303	251/2014	Conselho Tutelar Região Central	Quadra 904 Sul, Av. LO 21, Nº 38 LT 06
	2018028749	022/2018	Casa Abrigo da mulher	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - (endereço do local sob sigilo)
	2018030977	003/2019	Conselhos de Direitos	Quadra 404 Norte, Al. 14, LT 03, Plano Diretor Norte.
	2019002319	011/2019	ANTIGO prédio da SEDES, atualmente Conselho Tutelar da Região Norte	Quadra 103 Norte, Alameda 09, Lote 09
	2019068347	014/2020	Antiga instalação Casa de Abrigo da Mulher.	Quadra 904 Sul Alameda 03, Lote 09
	2020017189	012/2020	Conselho Tutelar Região Sul I	Rua 16, Quadra 36, Lote 15, Loteamento Taquaralto.
	2022001313	001/2022	Sede Nova	Quadra 104 Sul ACSE I, AV. LO 01, Conj. 04, Lote 34
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	2018009045	007/2018	Sede	Quadra ACNE I, Conj. 01, Lote 28, Edifício Via Nobre Empresarial Av. JK.
Secretaria Municipal de Finanças	2018009045	007/2018	Sede	Quadra ACNE I, Conj. 01, Lote 28, Edifício Via Nobre Empresarial Av. JK.
	2018010542	015/2018	Superintendência de Compras e Licitações	ACSU-SO 40, Conj.1, Lt. 19-A
	2022072658	001/2023	Superintendência de Compras e Licitações	Quadra 603 Sul, Al. 05, Lt. 02
Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais	2020030600	040/2020	Sede	Av. Jk, Lote 28A, Conj. 01, Quadra ACNE 01, 1º andar (Despesa Centralizada)
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	2020034489	141/2020	Imóvel (galpão) comercial	Quadra 903 Sul, Qd 16, LO-23, Lt.24
Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento	2023033720	001/2023	Locação de Imóvel	Arno 21, Alameda Central, Conjunto A, Lote 09
Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana	2018009030	008/2018	Sede	Av. JK, Lote 28A, conjunto 01, da Quadra ACNE -01, Loteamento Palmas 1ª Etapa, fase 1, 3º Andar
	2020036186	019/2020	Centro Integrado de Comando e Controle -CICC e Superintendência de Defesa Civil Municipal	ASR SE 55, Quadra 01, Al. 04, Lt.23
	2022061823	006/2023	Administrativo da STT E GMP	
	2022064536	002/2023	Novo pátio de veículos apreendidos da SESMU	Quadra ARSO 151, conjunto HM-09, Al. 37
Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Humano	2014050020	420/2014	Sede administrativa do almoxarifado e patrimônio de Palmas	Quadra 112 Sul (ARSE-15) Rua SR-01, Lote 02, Plano Diretor Sul
	2015014382	311/2015	Sede administrativa do almoxarifado e patrimônio de Palmas	Quadra 112 sul (ARSE-15) rua SR-01, lote 04, plano diretor sul
	2019038272	003/2019	Dossiê municipal.	ARSE 85 al 06 QI-07 lt25
	2022041805	008/2022	Dossiê municipal.	Quadra ARS se 15, rua SR 03, conj. 05 lote 09.
	2022054914	011/2022	Garagem central do município de Palmas	ASRE 55, lotes 11 e 13 QI 04, alameda 02
	2022066289	002/2023	Depósito de móveis da administração	Quadra 412 Norte, AL. 04, QI 06 Lote 03-A

**Imóveis Utilizados pela Administração Municipal de Palmas para
em atividades prioritariamente administrativas
Janeiro de 2022 a Junho de 2023**

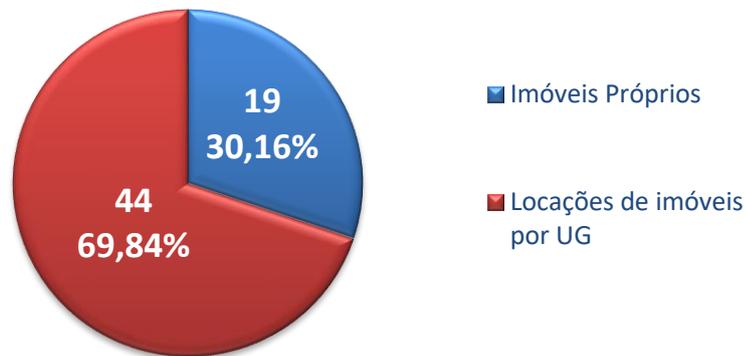


Gráfico 3 - Percentual de utilização de imóveis próprios e locados em atividades prioritariamente administrativas, no período auditado.

O comparativo acima foi estabelecido de forma ilustrativa, apenas para visualização da finalidade principal das locações de imóveis realizadas pela Administração Municipal. Observou-se que tais locações têm como foco maior o atendimento às atividades administrativas da Gestão Municipal.

Dos processos de locação informados, após buscas nos portais que trazem informações públicas, Portal da Transparência, SICAP-LCO e, para os casos não localizados, no Diário Oficial do Município, verificamos a situação contratual que segue:

Tabela 4 - Valores e Vigência - Contratos de locação objetos da auditoria

UG	PROCESSO	CONTRATO	LOCADOR	Locador-CNPJ/CPF	VIGÊNCIA Inicial Final (instrumento)	VALOR MENSAL Inicial	VIGÊNCIA NO PERÍODO AUDITADO	ÚLTIMO VALOR TUALIZADO (instrumento)	TOTAL ALUGUÉIS NO PERÍODO*
ATCP	2022074883	001/2023	Santos Participações e Investimentos Ltda.	07.246.031/0001-76	30/01/2023 a 30/01/2024 (CT - 12 meses)	11.000,00	30/01/2023 30/06/2023	11.000,00	55.000,00
	2022074881	002/023	Santos Participações e Investimentos	07.246.031/000176	31/01/2023 31/01/2024 (CT- 12 meses)	168.000,00	30/01/2023 30/06/2023	168.000,00	840.000,00
FESP	2022046986	009/2022	S.DE PAULA & CIA	05.302688/0001-88	07/11/2022 07/11/2023 (CT- 12 meses)	36.866,76	07/11/2022 30/06/2023	36.866,76	266.669,56



IVM	2018021385	08/2019	Alugar Administração de Imóveis	19.740.991/0001-77	20/12/2019 31/12/2022 (TA 01)	42.000,00	01/01/2022 31/12/2022	42.000,00	504.000,00
	2022049236	010/2022	Orbe Empreendimentos Ltda	10.598.108/0001-81	05/09/2022 05/09/2025 (CT - 36 meses)	46.948,76	05/09/2022 30/06/2023	46.948,76	422.538,84
PPI	2023033720	001/2023	Reges Henrique Pallaoro	371.351.719-34	14/06/2023 14/06/2026 (CT - 36 meses)	6.839,53	14/06/2023 30/06/2023	6.839,53	3.647,74
SEDEM	2021015283	018/2021	Acácia Franco Pinto	692.152.601-10	01/06/2021 01/06/2024 (CT - 36 meses)	15.000,00	01/01/2022 30/06/2023	16.606,78 (AP 01 - 06/07/2022)	275.174,58
	2022021009	015/2022	Acácia Franco Pinto	692.152.601-10	08/08/2022 08/08/2024 (CT - 24 meses)	15.000,00	08/08/2022 30/06/2023	15.000,00	154.000,00
SEDES	2014049303	251/2014	Raimundo Dias de Sousa	083.163.841-91	09/10/2014 08/10/2023 (TA 10 - 2022)	2.500,00	01/01/2022 30/06/2023	3.582,89 (TA 10 - 2022)	59.735,45
	2018030977	003/2019	Mitra Arquidiocesana de Palmas	01.172.466/0001-37	04/06/2019 04/06/2022	4.800,00	01/01/2022 04/06/2023	4.800,00	82.24,000
	2019002319	011/2019	Centro de Implantodontia de Palmas - CIP	01.504.078/0001-06	06/05/2019 06/08/2023 (TA 02 - 2023)	20.000,00	01/01/2022 30/06/2023	29.394,49 (AP 01 - 2023)	443.297,80
	2020017189	012/2020	Gilberto de Paula Ferreira	575.343.611-53	04/05/2020 04/05/2025 (TA 02 - 2023)	1.900,00	01/01/2022 30/06/2023	2.800,00 (TA 02 - 2023)	35.910,00
	2019068347	014/2020	Maria Lucinete Alves de Souza	242.605.761-00	01/05/2020 01/05/2022 (CT - 24 meses)	3.000,00	01/01/2022 01/05/2022	3.000,00	15.000,00
	2022001313	001/2022	Zilda Maria de Azevedo Constantino	161.225.261-34	15/03/2022 15/03/2025 (CT - 36 meses)	40.000,00	15/03/2022 30/06/2023	40.000,00	620.000,00
	2018028749	022/2018	Célia Regina Régis	233.507.841-00	27/11/2018 27/11/2023 (TA 03 - 2022)	5.000,00	01/01/2022 30/06/2023	5.000,00	90.000,00
SEDURS	2022011446	004/2022	J S Administração Imobiliária Eireli	28.416.064/0001-97	30/09/2022 30/09/2025 (CT - 36 meses)	16.000,00	30/09/2022 30/06/2023	16.000,00	144.000,00
SEFIN	2022072658	001/2023	Grupo Fraternal Allan Kardek	00.083.293/0001-18	27/01/2023 27/01/2024 (CT - 12 meses)	10.000,00	27/01/2023 30/06/2023	10.000,00	59.000,00
	2018010542	015/2018	Sadi Cassol	057.770.970-49	06/09/2018 05/09/2023 (TA 04 - 2022)	6.500,00	01/01/2022 30/06/2023	7.154,86 (AP 01 - 2022)	122.107,90
SEISP	2020034489	141/2020	Loyane Alves Ribeiro Contiero	024.171.791-48	09/10/2020 09/10/2023 (TA 04 - 2022)	7.000,00	01/01/2022 30/06/2023	7.000,00	126.000,00
SEMED	2022061622	001/2023	Antonildes Gomes Ferreira Guimarães	360.605.181-68	16/02/2023 16/02/2024 (CT - 12 meses)	30.000,00	16/02/2023 30/06/2023	30.000,00	136.000,00
	2020013787	013/2020	Antonildes Gomes Ferreira Guimaraes	360.605.181-68	18/06/2020 18/09/2022 (TA 03 - 2022)	10.000,00	01/01/2022 18/09/2022	15.713,00 (TA 03 - 2022)	103.139,00
	2022060971	002/2023	Antonildes Gomes Ferreira Guimaraes	360.605.181-68	26/01/2023 26/01/2024 (CT - 12 meses)	41.000,00	26/01/2023 30/06/2023	41.000,00	240.533,33
	2019083461	017/2019	Marajó Empreendimentos LTDA-ME	03.104.201/0001-27	26/12/2019 26/03/2023 (TA 03 - 2022)	70.000,00	01/01/2022 26/03/2023	70.000,00	1.040.666,66
	2022042760	032/2022	S. de Paula e Cia Ltda. - EPP	05.302.688/0001-88	03/10/2022 03/10/2023 (CT - 12 meses)	235.969,50	03/10/2022 30/06/2023	235.969,50	1.911.352,95
SEMUS	2011031570	177/2011	Teodoro Souza Ramos	063.706.833-53	10/08/2011 16/08/2024 (TA 12 - 2023)	450,00	01/01/2022 30/06/2023	620,00 (AP - 2019)	11.160,00
	2014013266	094/2014	Oscar Correia De Castro	124.125.111-87	02/06/2014 02/06/2024 (TA 09 - 2023)	800,00	01/01/2022 30/06/2023	990,00 (TA 09 - 2023)	14.590,00
	2014018829	097/2014	Aline Laskoski	001.280.751-63	24/06/2014 23/12/2020 (TA 06 - 2020)	9.000,00	Sem vigência Mas com pagamentos registrados na pesquisa no orçamento	9.585,00 (TA 06 - 2020)	-
	2014024625	183/2014	Firmino Ferreira da Silva	170.573.021-34	12/08/2014 12/08/2024	7.000,00	01/01/2022 30/06/2023	10.600,00	153.444,00



					(TA 11)			(AP 02 – 2022)	
2014033769	184/2014	Renascer Administradora de Bens Próprios	48.041.516/0001-00	15/08/2014 15/08/2024 (TA 11)	11.500,00	01/01/2022 30/06/2023	16.500,00 (TA 09 2022)	259.500,00	
2016067916	001/2017	Mitra Arquidiocesana de Palmas	01.172.466/0001-37	02/02/2017 31/07/2022 (TA 06)	4.100,00	01/01/2022 31/07/2022	4.100,00	24.600,00	
2017040795	029/2017	Marajó Empreendimentos Imobiliários EIRELI	03.104.201/001-27	29/08/2017 29/08/2023 (TA 05 – 2022)	13.000,00	01/01/2022 30/06/2023	14.300,00 (TA 05 – 2022)	247.000,00	
2018003769	015/2018	Ana Carolina Batista Guedes	695.564.821-72	28/03/2018 28/03/2024 (TA 05 – 2022)	9.000,00	01/01/2022 30/06/2023	12.200,00 (TA 05 – 2022)	216.613,33	
2018014273	018/2018	Comunidade de Saúde, Desenvolvimento e Educação - COMSAÚDE	01.189.836/0007-34	09/08/2018 09/08/2024 (TA 05 – 2023)	10.500,00	01/01/2022 30/06/2023	15.348,00 (TA 05 – 2023)	270.000,00	
2018023731	022/2018	Associação Bethel	71.849.079/0002-59	21/11/2018 20/11/2023 (TA 05)	8.500,00	01/01/2022 30/06/2023	12.100,00 (TA 04 – 2022)	206.766,66	
2020051812	007/2021	Distribuidora de Caminhões Palmas LTDA. – DISBBRAVA	06.004.604/0001-92	28/01/2021 28/01/2024 (TA 02 – 2023)	48.000,00	01/01/2022 30/06/2023	50.830,00 (TA 02 – 2023)	641.132,00	
2021015360	151/2021	Felício Imóveis LTDA	22.042.788/0001-31	01/06/2021 01/12/2023 (TA 02 – 2023)	4.000,00	01/01/2022 30/06/2023	4.428,00 (TA 02 – 2023)	75.210,00	
2021040578	209/2021	Relmivam Rodrigues Milhomem	433.791.171-53	23/08/2021 23/08/2023 (TA 02 – 2023)	2.500,00	01/01/2022 30/06/2023	2.500,00	45.000,00	
2021058017	038/2022	Imobiliária Pereira & Barros LTDA	13.051.132/0001-94	10/03/2022 10/03/2024 (TA 01 – 2023)	54.000,00	10/03/2022 30/06/2023	54.925,00 (TA 01 – 2023)	36.616,66	
2015014268	238/2015	Imobiliária Pereira & Barros LTDA	13.051.132/000194	12/08/2015 12/08/2024 (TA 10 – 2023)	40.069,80	01/01/2022 30/06/2023	63.890,00 (TA 09 – 2022)	719.827,32	
2020008052	027/2020	Imobiliária Pereira & Barros LTDA	13.051.132/0001-94	12/03/2020 12/03/2024 (TA 03 – 2023)	59.274,00	01/01/2022 30/06/2023	71.900,00 (TA 03 – 2023)	969.427,33	
SEPLAD	2019038272	003/2019	Antonildes Gomes Ferreira Guimarães	360.605.181-68	28/05/2019 28/05/2024 (TA 03 – 2022)	9.000,00	01/01/2022 30/06/2023	10.613,52 (TA 02 – 2022)	128.423,59
	2022054914	011/2022	INFRACON Indústria e Pré Moldados LTDA / Nova Era Empreendimentos Imobiliários LTDA	13.996.240/0001-76	14/10/2022 14/10/2024 (CT- 24 meses)	27.000,00	14/10/2022 30/06/2023	27.000,00	228.600,00
	2014050020	420/2014	FAW Transporte Rodoviário de Cargas Ltda.	06.032.516/0001-02	26/11/2014 26/11/2023 (TA 07 – 2021)	16.000,00	01/01/2022 30/06/2023	28.098,51 (AP 03 – 2022)	487.767,50
	2015014382	311/2015	Telma Vasconcelos Noletto	042.300.271-68	02/09/2015 02/09/2023 (TA 06 – 2021)	10.500,00	01/01/2022 30/06/2023	15.866,37 2023	272.856,42
SESMU	2020036186	019/2020	Pontual Construtora e Incorporadora de Imóveis LTDA.	04.365.045/0001-10	04/12/2020 04/12/2024 (CT - 48 meses)	10.000,00	04/12/2022 30/06/2023	10.000,00	61.333,33
	2022061823	006/2023	Marajó Empreendimentos Imobiliários EIRELI	03.104.201/001-27	24/05/2023 24/05/2025 (CT - 24 meses)	80.953,60	24/05/2023 30/06/2023	80.953,60	145.716,48
	2022064536	002/2023	Rio Participações EIRELI	27.373.051/0001-15	02/02/2023 31/12/2023 (CT)	45.000,00	02/02/2023 30/06/2023	45.000,00	183.000,00
SEFIN/ CC/ SEDURS/ GABPREF	2018009045	007/2018	Santos Participações e Investimentos LTDA	07.246.031/0001-76	09/04/2018 09/04/2024 (TA 04)	51.784,24	01/01/2022 30/06/2023	79.377,52 (TA 05 – 2021)	1.428.795,36
SEHAB/ SESMU	2018009030	008/2018	Santos Participações e Investimentos Ltda.	07.246.031/0001-76	14/04/2018 14/04/2024 (TA 04 – 2021)	19.419,10	01/01/2022 30/06/2023	33.377,27 (AP 05- 2022)	577.051,28
SEPLAD/ CC	2022041805	008/2022	Olympia Empreendimentos	26.640.235/0001-31	21/07/2022 21/07/2025	14.009,85	21/07/2022 30/06/2023	14.009,85	154.108,35





			Imobiliários LTDA		(CT - 36 meses)				
SEPLAD/ SEMED	2022066289	002/2023	Construtora, Incorporadora e Administradora de Imóveis do Brasil LTDA	38.145.454/0001-23	31/01/2023 31/01/2025 (CT - 24 meses)	36.500,00	31/01/2023 30/06/2023	36.500,00	183.716,66
SEMAF/ FMA	2022032639	07/2022	RGM Schneider e CIA Ltda	08.102.656/0001-27	26/07/2022 26/07/2025 (CT - 36 meses)	51.350,00	26/07/2022 30/06/2023	51.350,00	609.353,33
SECOM/ IMPUP/ SEGOV	2020030600	040/2020	Santos Participações e Investimentos Ltda.	07.246.031/0001-76	27/07/2020 27/07/2025 (TA 03 - 2023)	41.524,16	01/01/2022 30/06/2023	49.814,61 (AP 03 - 2022)	838.629,83
ARP/ CC	2014056335	425/2014	Marajó Empreendimentos Imobiliários Eireli-ME	03.104.201/0001-27	18/11/2014 18/11/2023 (TA 11 - 2020)	79.763,00	01/01/2022 30/06/2023	79.763,00	1.435.734,00
TOTAL - Projeção com base em valores localizados aditivos e apostilamentos									R\$ 18.293.747,24

*Cálculo considerando os valores vigentes no período auditado, conforme apostilamentos e aditivos localizados.

- Siglas: CT - Contrato inicial / AP - Apostilamento / TA - Termo Aditivo

Os valores calculados tratam de projeção que levou em consideração o valor contratual no período auditado e o período de vigência dos contratos. Contudo, para se ter uma informação precisa, tendo em vista que tanto o Portal de Transparência do município, o SICAP-LCO/TCE-TO e o Software de Gestão de Contratos não trazem atualizações integrais das contratações, a equipe optou por mensurar o impacto financeiro das locações de imóveis na execução das UGS em informações mais precisas, utilizando parâmetros a seguir descritos.

5.1.1. Situação encontrada 1: Não vinculação de informações de adaptações e reformas de imóveis locados aos processos de locação

A equipe verificou que não consta dos autos de locação de imóveis informações sobre as adaptações e demais despesas indiretas decorrentes da mesma, o que prejudica a análise proposta

Uma análise completa do impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária das UGs demandaria fazer constar nos cálculos **todos os custos diretos e indiretos de cada locação**, todavia a equipe encontrou aqui uma limitação a seu trabalho, visto que do impacto financeiro as despesas registradas nos autos das contratações são apenas do custo direto com valores mensais pagos, e, em alguns casos de custos como IPTU. Todavia, até mesmo custos com IPTU foram localizados em processos apartados, que foram encontrados em busca por pagamentos em nome de alguns locadores, a exemplo temos



os autos 2023013618, instruído especificamente para pagamento de IPTU em favor de Santos Participações e Investimentos LTDA, referentes ao contrato 07/2018.

Considerando as limitações e tempo para os trabalhos, não foi possível, para a equipe reunir, por exemplo, custos indiretos das locações como mudança, adaptações, tanto para entrada nos imóveis locados, quanto para entrega dos mesmos. Tais informações não são vinculadas aos autos de locação, e são feitas em vários processos de reforma apartados, sequer mencionados nos autos de locação.

Assim os custos indiretos das locações não foram considerados no impacto calculado, apenas integrando tal estudo os valores efetivos com os pagamentos mensais de locação e eventuais despesas com IPTU.

5.1.1.1. Recomendação

Que da instrução processual conste informações suficientes acerca dos custos de adaptações necessárias no imóvel e demais despesas decorrentes da locação, que em sendo feitas em autos apartados, de reforma ou indenização, por exemplo, tenham vinculação aos autos originários.

Tais informações na esteira da Nova Lei de Licitações já devem ser previstas inclusive em sede de avaliação dos imóveis¹, devendo quando realizadas serem vinculadas os dados do processo de contratação principal.

5.1.2. Situação encontrada 2: Resultados de Impacto Financeiro

Ante a limitação imposta pela situação encontrada anterior, para análise do impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária das UGs, a equipe verificou os pagamentos realizados no período auditado, decorrentes dos processos relacionados na Tabela 4 acima².

¹ “Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e **avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.**”

² Processos de locação de imóveis informados pelas UGs e localizados em buscas no Sistema PRODATA.



O cálculo final resultou do confronto **dos pagamentos relativos às locações de imóveis localizados pela equipe** com os **pagamentos realizados pelas Unidades Gestoras nas Ações utilizadas para este fim**, que tiveram contratos vigentes no período auditado.

Das 25 (vinte e cinco) UGs que tiveram pagamentos de locação de imóvel localizados, 16 (dezesesseis) efetuaram os pagamentos exclusivamente na **Ação: Manutenção dos Serviços Administrativos**; 05 (cinco) utilizaram, além da referida ação, outras ações temáticas; e 04 (quatro) utilizaram exclusivamente ações temáticas.

A equipe observou que a FESP - UG: 9500³ teve pagamento de locação de imóveis em ação própria apenas em 2022, todavia em 2023 tal despesa foi custeada pelo Fundo Municipal de Saúde – UG: 3200.

A fonte de consulta foi o Sistema PRODATA, no módulo Orçamento, sendo pesquisados os valores de pagamentos efetuados no período auditado por processos de locação de imóveis localizados, bem como os pagamentos realizados por UGs nas ações utilizadas⁴.

Foram realizadas extração de dados de forma individualizada por UG⁵, bem como buscas pelos também por pagamentos referentes ao IPTU pelo município⁶, que integram custos de locações de imóveis.

Assim o impacto calculado foi mensurado utilizando a relação “**pagamentos de locações de imóveis no período auditado**” x “**total de pagamentos realizados na Ação específica no período auditado**”, chegando-se aos dados e percentuais que seguem.

³ Processo: 2022046986

⁴ parâmetro de pesquisa: *ficha_no_exercicio_atual '2022' e GESTAO diferente_de 1000*, para obtenção dos dados relativos a todas as UGs, modificando-se o ano de acordo com o exercício correspondente.

⁵ parâmetro de pesquisa: *ficha_no_exercicio_atual '2022' e GESTAO igual_a...*, acrescentando-se os quatro dígitos relativos à Unidade Gestora que se pretende pesquisar, alterando-se o ano do exercício conforme a pesquisa.

⁶ Fórmulas adotadas: *ficha_no_exercicio_atual '2022' e GESTAO diferente_de 1000 e ELEMENTO_DESPESA igual_a '339036' e SUB_ELEM_DESP igual_a '33903615'*, quando o locador for pessoa física, ou *ficha_no_exercicio_atual '2022' e GESTAO diferente_de 1000 e ELEMENTO_DESPESA igual_a '339039' e SUB_ELEM_DESP igual_a '33903910'*, no caso de ser o locador pessoa jurídica, alterando-se o ano conforme o exercício em que se pretende pesquisar.





Tabela 5 - Tabela Geral do Impacto Financeiro dos Pagamentos de Locação de Imóveis por Unidades Gestoras/Ações

Unidade Orçamentária	UNIDADES GESTORAS	Valores pagos em Locações de Imóveis Jan a Dez/ 2022	Valores Pagos IPTU Jan a Dez/ 2022	Valores pagos em Locações de Imóveis Jan a Jun/ 2023	Valores Pagos IPTU Jan a Jun/ 2023	Total locação de imóveis pagas no período Jan/2022 a Jun/2023	Pagamentos executados por Ação pela UO - Jan a Dez/ 2022	Pagamentos executados por ação pela UG - Jan a Jun/ 2023	Total de Pagamentos executados pela UO - Jan/2022 a Jun/2023	Impacto dos pagamentos de Aluguel no Orçamento da Unidade - Jan/2022 a Jun/2023
Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas	9100	305.030,00	7.578,19	110.920,00	8.023,67	431.551,86	528.807,30	226.705,17	755.512,47	57,12%
Ação 8425: Manutenção de Serviços Administrativos		305.030,00	7.578,19	110.920,00	8.023,67	431.551,86	528.807,30	226.705,17	755.512,47	57,12%
Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas	1201	-	-	716.000,00	37.341,29	753.341,29	-	22.374.463,23	22.374.463,23	3,37%
Ação 4479: Implementação das Ações de Transporte		-	-	716.000,00	37.341,29	753.341,29	-	22.374.463,23	22.374.463,23	3,37%
Casa Civil	9300	807.753,23	18.245,39	342.738,75	18.934,52	1.187.671,89	5.942.312,76	1.824.256,18	7.766.568,94	15,29%
Ação 8427: Manutenção de Serviços Administrativos		235.390,23	4.028,37	134.606,75	3.881,77	377.907,12	1.316.777,04	543.826,00	1.860.603,04	20,31%
Ação 4460: Manutenção das Unidades de Atendimento Integrado aos Cidadãos - Resolve Palmas		572.363,00	14.217,02	208.132,00	15.052,75	809.764,77	4.625.535,72	1.280.430,18	5.905.965,90	13,71%
Fundação Escola de Saúde Pública	9500	36.866,76	-	-	-	36.866,76	330.357,13	-	330.357,13	11,16%
Ação 8431: Manutenção de Serviços Administrativos		36.866,76	-	-	-	36.866,76	330.357,13	-	330.357,13	11,16%
Fundação Municipal do Meio Ambiente	7800	111.600,00	-	111.600,00	-	223.200,00	408.200,38	335.633,13	743.833,51	30,01%
Ação 8419: Manutenção de Serviços Administrativos		111.600,00	-	111.600,00	-	223.200,00	408.200,38	335.633,13	743.833,51	30,01%
Gabinete da Prefeita	2100	237.548,54	5.090,92	111.259,10	5.773,74	359.672,30	1.928.456,85	874.641,17	2.803.098,02	12,83%
Ação 8406: Manutenção de Serviços Administrativos		237.548,54	5.090,92	111.259,10	5.773,74	359.672,30	1.928.456,85	874.641,17	2.803.098,02	12,83%
Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia	8500	543.296,15	12.502,81	234.743,80	-	790.542,76	1.105.194,54	523.565,92	1.628.760,46	48,54%
Ação 8421: Manutenção de Serviços Administrativos		543.296,15	12.502,81	234.743,80	-	790.542,76	1.105.194,54	523.565,92	1.628.760,46	48,54%
Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas	5200	140.079,39	3.726,52	54.086,84	3.945,72	201.838,47	449.176,11	185.765,88	634.941,99	31,79%
Ação 8415: Manutenção de Serviços Administrativos		140.079,39	3.726,52	54.086,84	3.945,72	201.838,47	449.176,11	185.765,88	634.941,99	31,79%
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	9400	362.795,08	4.905,97	302.513,95	7.763,54	677.978,54	943.563,34	641.826,65	1.585.389,99	42,76%
Ação 8428: Manutenção de Serviços Administrativos		362.795,08	4.905,97	302.513,95	7.763,54	677.978,54	943.563,34	641.826,65	1.585.389,99	42,76%
Secretaria Municipal da Educação	2900	823.424,60	21.402,03	853.272,33	2.541,44	1.700.640,40	2.938.764,26	6.210.871,96	9.149.636,22	18,59%
Ação 8411: Manutenção dos Serviços Administrativos		823.424,60	21.402,03	425.827,87	2.541,44	1.273.195,94	2.938.764,26	2.521.910,27	5.460.674,53	23,32%



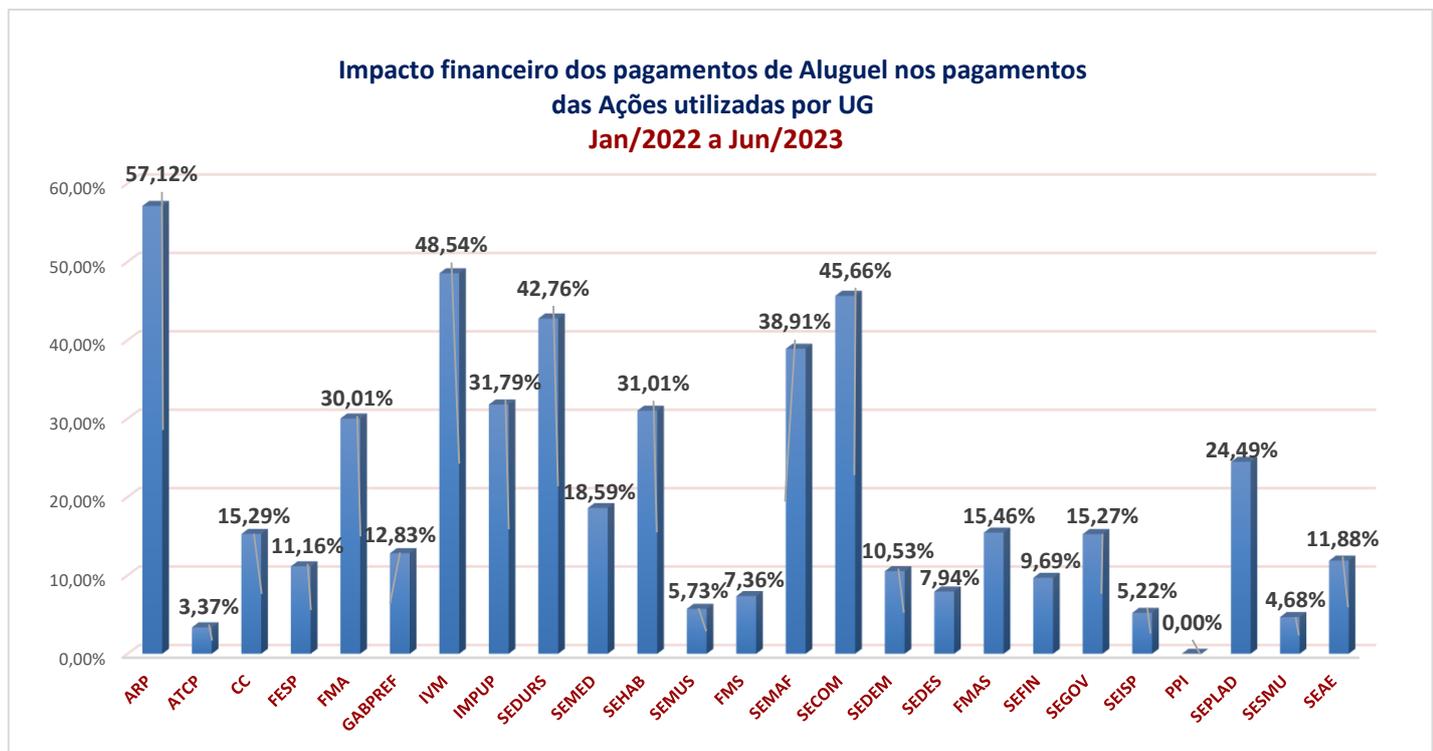
Ação 2714: Formação Continuada dos Profissionais		-	-	111.111,12	-	111.111,12	-	643.337,55	643.337,55	17,27%
Ação 4404: Manutenção da Infraestrutura das Escolas		-	-	133.333,34	-	133.333,34	-	3.045.624,14	3.045.624,14	4,38%
Secretaria Municipal da Habitação	9200	178.158,99	3.545,41	66.754,56	3.753,87	252.212,83	557.392,24	256.058,28	813.450,52	31,01%
Ação 8426: Manutenção dos Serviços Administrativos		178.158,99	3.545,41	66.754,56	3.753,87	252.212,83	557.392,24	256.058,28	813.450,52	31,01%
Secretaria Municipal da Saúde	8600	1.703.033,34		1.874.401,34		3.577.434,68	36.797.192,18	25.621.383,82	62.418.576,00	5,73%
Ação: 2710 - Manutenção dos Serviços da Atenção Primária		168.020,00	-	-	-	168.020,00	12.462.891,32	-	12.462.891,32	1,35%
Ação: 2739 - Gerenciamento das ações e serviços		254.943,34	-	-	-	254.943,34	1.798.183,76	-	1.798.183,76	14,18%
Ação: 2742 - Manutenção da Média e Alta Complexidade		1.280.070,00	-	-	-	1.280.070,00	22.536.117,10	-	22.536.117,10	5,68%
Fundo Municipal de Saúde	3200	-	-	947.200,67	-	947.200,67	-	12.865.722,41	12.865.722,41	7,36%
Ação: 2710 - Manutenção dos Serviços da Atenção Primária		-	-	70.812,00	-	70.812,00	-	6.382.863,53	6.382.863,53	1,11%
Ação: 2739 - Gerenciamento das ações e serviços		-	-	71.500,00	-	71.500,00	-	632.918,81	632.918,81	11,30%
Ação: 2742 - Manutenção da Média e Alta Complexidade		-	-	794.888,67	-	794.888,67	-	5.794.909,57	5.794.909,57	13,72%
Ação: 4043 - Manutenção e conservação das atividades do Conselho Municipal de Saúde				10.000,00		10.000,00		55.030,50	55.030,50	18,17%
Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários	9000	238.092,94	2.426,33	93.800,00	-	334.319,27	565.651,32	293.512,24	859.163,56	38,91%
Ação 8424: Manutenção dos Serviços Administrativos		238.092,94	2.426,33	93.800,00	-	334.319,27	565.651,32	293.512,24	859.163,56	38,91%
Secretaria Municipal de Comunicação	5600	218.040,94	5.023,38	84.189,04	5.318,56	312.571,92	480.481,88	204.011,41	684.493,29	45,66%
Ação: 8420 - Manutenção dos Serviços Administrativos		218.040,94	5.023,38	84.189,04	5.318,56	312.571,92	480.481,88	204.011,41	684.493,29	45,66%
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego	2600	171.427,12		83.033,90	-	254.461,02	1.704.974,97	711.329,07	2.416.304,04	10,53%
Ação 8409: Manutenção dos Serviços Administrativos		171.427,12		83.033,90	-	254.461,02	1.704.974,97	711.329,07	2.416.304,04	10,53%
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	3700	328.852,10	22.536,93	224.944,45	-	576.333,48	3.538.510,37	3.720.981,54	7.259.491,91	7,94%
Ação: 8414 - Manutenção dos Serviços Administrativos		192.373,35	22.536,93	170.000,00	-	384.910,28	3.150.421,53	1.797.943,31	4.948.364,84	7,78%
Ação: 3135 - Gestão das atividades da Política de Direitos Humanos		54.800,00	-	26.630,00	-	81.430,00	117.076,17	52.915,42	169.991,59	47,90%
Ação: 4548 - Gestão das atividades dos Conselhos de Defesa e Garantia de Direitos		29.400,00	-	-	-	29.400,00	41.332,50	-	41.332,50	71,13%
Ação: 4603 - Gestão das atividades dos Conselhos Tutelares		52.278,75	-	28.314,45	-	80.593,20	229.680,17	1.870.122,81	2.099.802,98	3,84%
Fundo Municipal de Assistência Social	5800	139.443,10	-	30.000,00	-	169.443,10	1.033.079,94	62.963,21	1.096.043,15	15,46%
Ação: 4012 - Gestão das atividades da Política de Direitos Humanos		71.743,10	-	30.000,00	-	101.743,10	361.605,50	62.963,21	424.568,71	23,96%
Ação: 4355 - Gestão Municipal do Cadastro Único		67.700,00	-	-	-	67.700,00	671.474,44	-	671.474,44	10,08%
Secretaria Municipal de Finanças	2700	163.568,23	-	91.969,19	-	255.537,42	1.568.315,20	1.067.929,80	2.636.245,00	9,69%
Ação: 8410 - Manutenção dos Serviços Administrativos		163.568,13		91.969,19	-	255.537,32	1.568.315,20	1.067.929,80	2.636.245,00	9,69%





Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais	7900	157.938,58	4.076,12	60.982,56	4.315,70	227.312,96	1.116.438,10	371.847,34	1.488.285,44	15,27%
Ação: 8420 - Manutenção Serviços Administrativos		157.938,58	4.076,12	60.982,56	4.315,70	227.312,96	1.116.438,10	371.847,34	1.488.285,44	15,27%
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	3500	77.000,00	2.934,39	28.000,00	2.323,38	110.257,77	1.504.654,18	609.405,62	2.114.059,80	5,22%
Ação: 8413 - Manutenção Serviços Administrativos		77.000,00	2.934,39	28.000,00	2.323,38	110.257,77	1.504.654,18	609.405,62	2.114.059,80	5,22%
Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento	8000	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Ação: 8418: Manutenção Serviços Administrativos		-	-	-	-	-	-	-	-	
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano	2500	537.589,69	-	447.915,20	-	985.504,89	2.639.718,60	1.385.190,21	4.024.908,81	24,49%
Ação 8408 - Manutenção dos Serviços Administrativos		79.688,04	-	93.090,80	-	172.778,84	1.732.266,07	872.903,00	2.605.169,07	6,63%
Ação 4046: Gestão do Patrimônio Móvel e		457.901,65	-	354.824,40	-	812.726,05	907.452,53	512.287,21	1.419.739,74	57,24%
Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana	1200	278.158,99	3.545,41	241.754,52	3.753,87	527.212,79	1.112.310,20	10.142.786,18	11.255.096,38	4,68%
Ação 8402: Manutenção dos Serviços Administrativos		278.158,99	3.545,41	106.754,52	3.753,87	392.212,79	1.112.310,20	465.511,19	1.577.821,39	24,86%
Ação 4536: Manutenção das Operações e da Fiscalização de Trânsito		-	-	135.000,00	-	135.000,00	-	9.677.274,99	9.677.274,99	1,40%
Secretaria Extraordinária de Assuntos Estratégicos	7700	20.832,44	-	-	-	20.832,44	175.293,22	-	175.293,22	11,88%
Ação: 8418 - Manutenção Serviços Administrativos		20.832,44	-	-	-	20.832,44	175.293,22	-	175.293,22	11,88%
TOTAIS		7.580.530,21	117.539,80	7.112.080,20	103.789,30	14.913.939,51	67.368.845,07	90.510.850,42	157.879.695,49	9,44%

Gráfico 4 - Percentual Impacto do Financeiro Geral - pagamentos de despesas com locação de imóveis nos pagamentos das Ações utilizadas por UGs





5.1.2.1. Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas

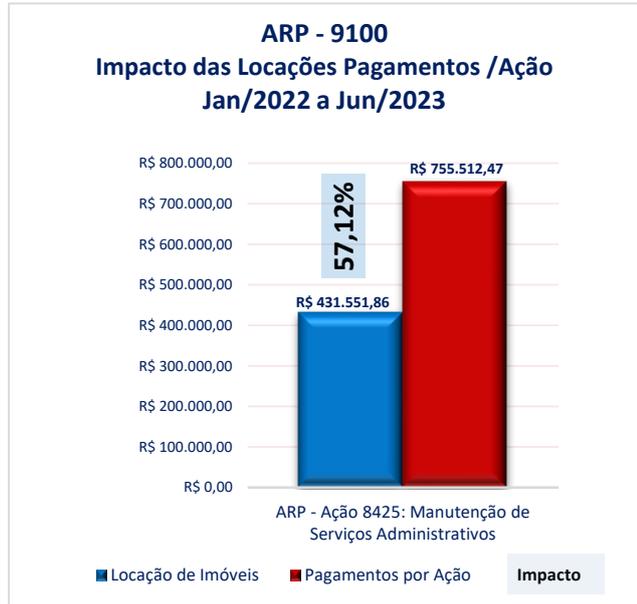


Gráfico 5 - Impacto ARP

5.1.2.2. Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas

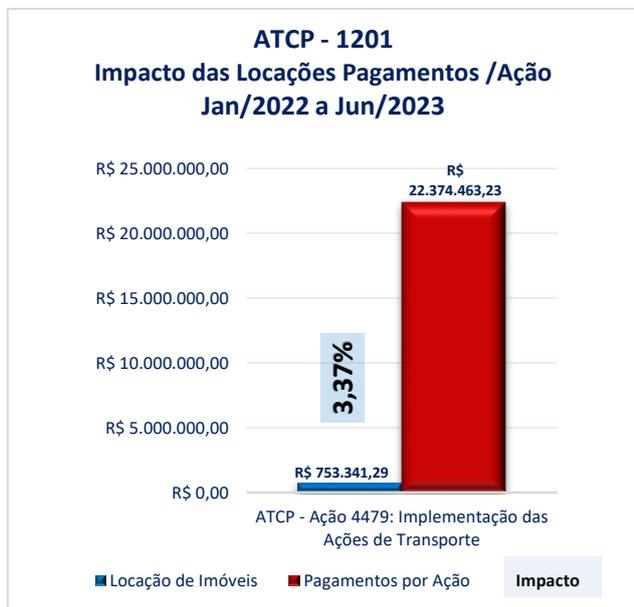


Gráfico 6 - Impacto ATCP



5.1.2.3. Casa Civil

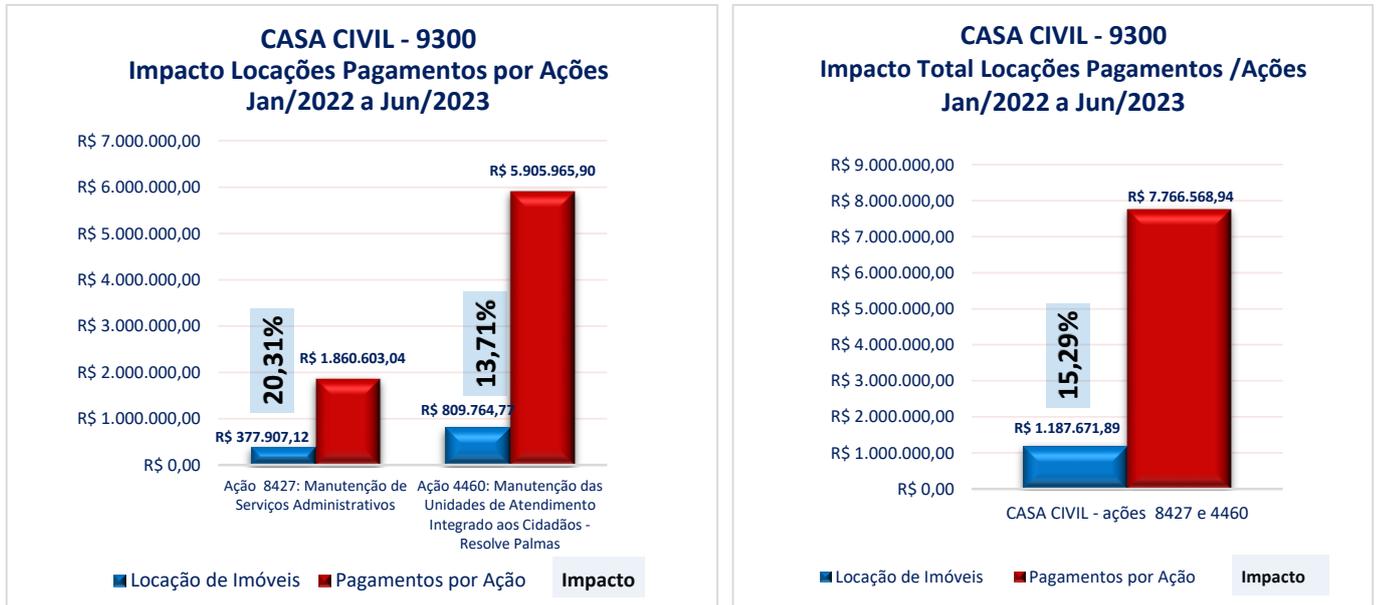


Gráfico 7- Impacto Casa Civil

5.1.2.4. Fundação Escola de Saúde Pública

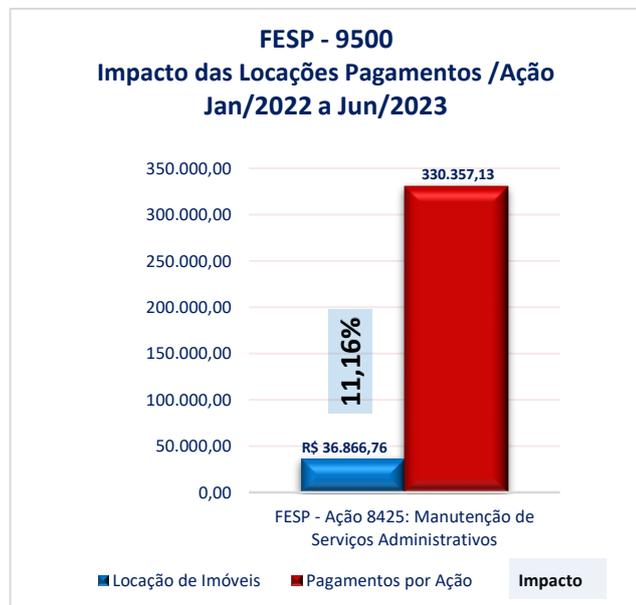


Gráfico 8 - Impacto FESP





5.1.2.5. Fundação Municipal do Meio Ambiente

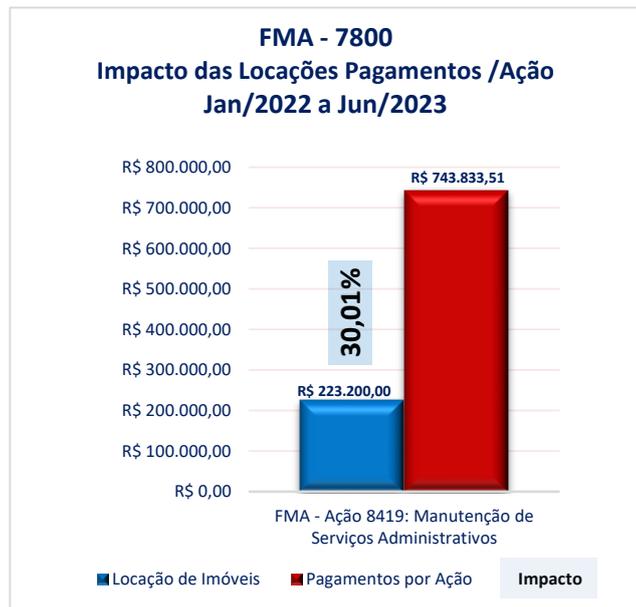


Gráfico 9 - Impacto FMA

5.1.2.6. Gabinete da Prefeita



Gráfico 10 - Impacto GABPREF



5.1.2.7. Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia

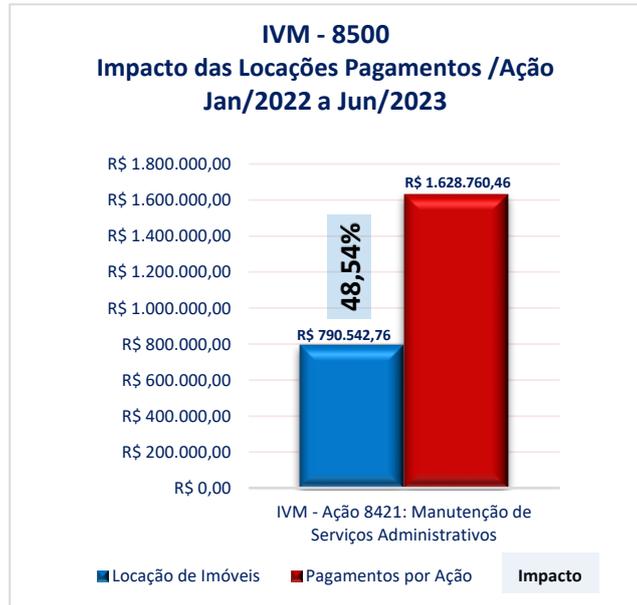


Gráfico 11 - Impacto IVM

5.1.2.8. Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas

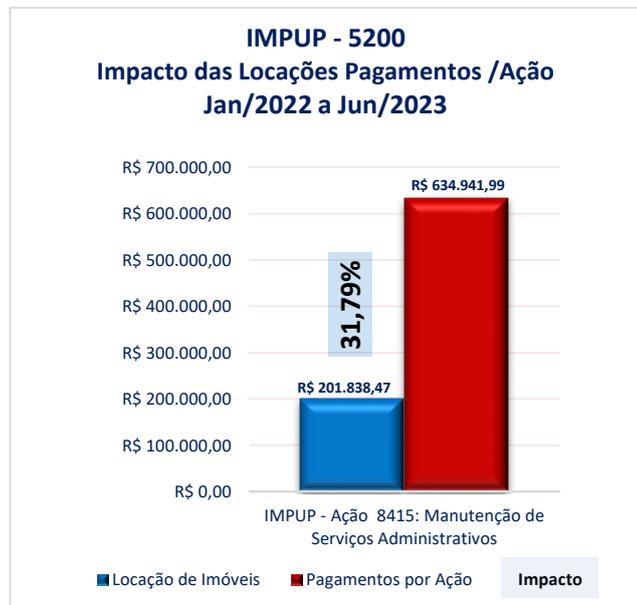
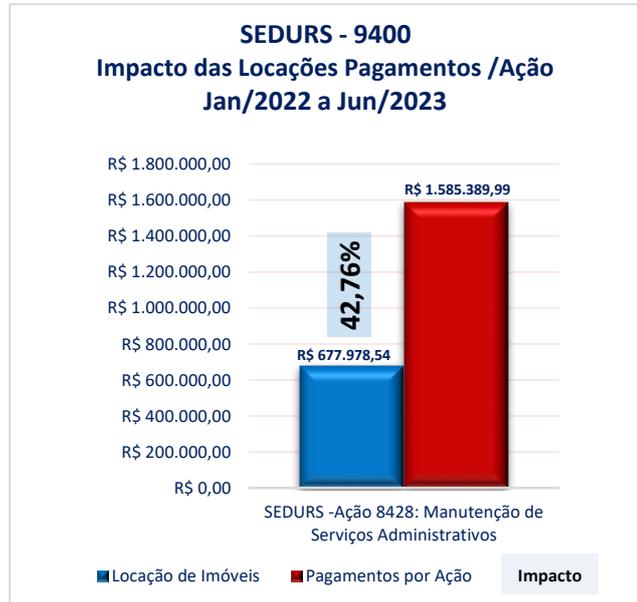
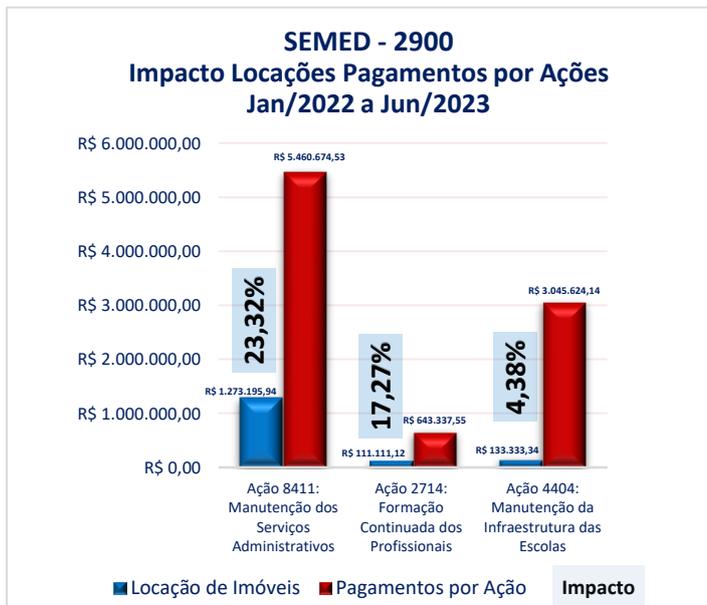
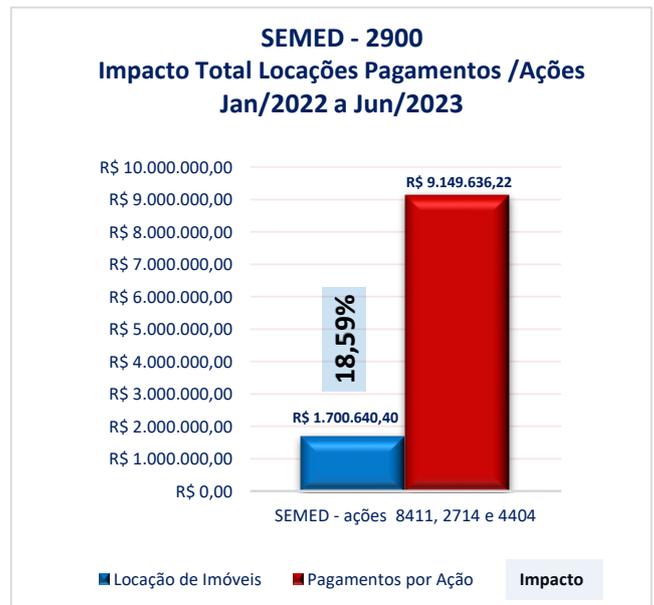
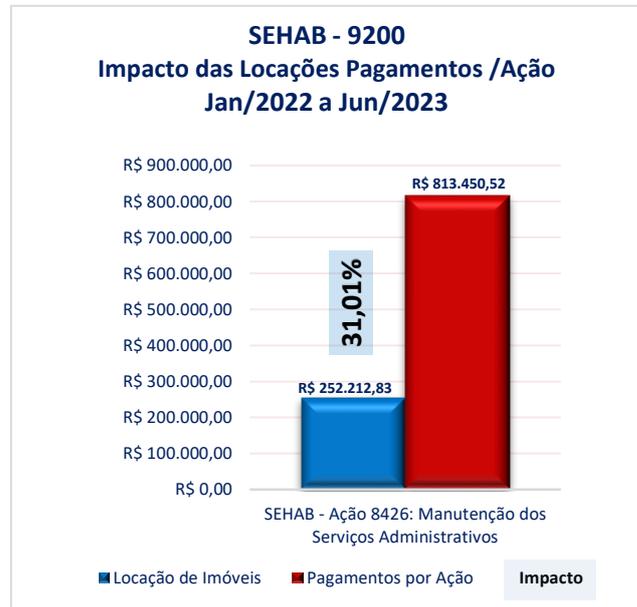


Gráfico 12 - Impacto IMPUP

5.1.2.9. *Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais***Gráfico 13** - Impacto SEDURS5.1.2.10. *Secretaria Municipal da Educação***Gráfico 14** - Impacto SEMED

5.1.2.11. *Secretaria Municipal da Habitação***Gráfico 15** - Impacto SEHAB5.1.2.12. *Secretaria Municipal da Saúde***Gráfico 16** - Impacto SEMUS



5.1.2.13. Fundo Municipal de Saúde

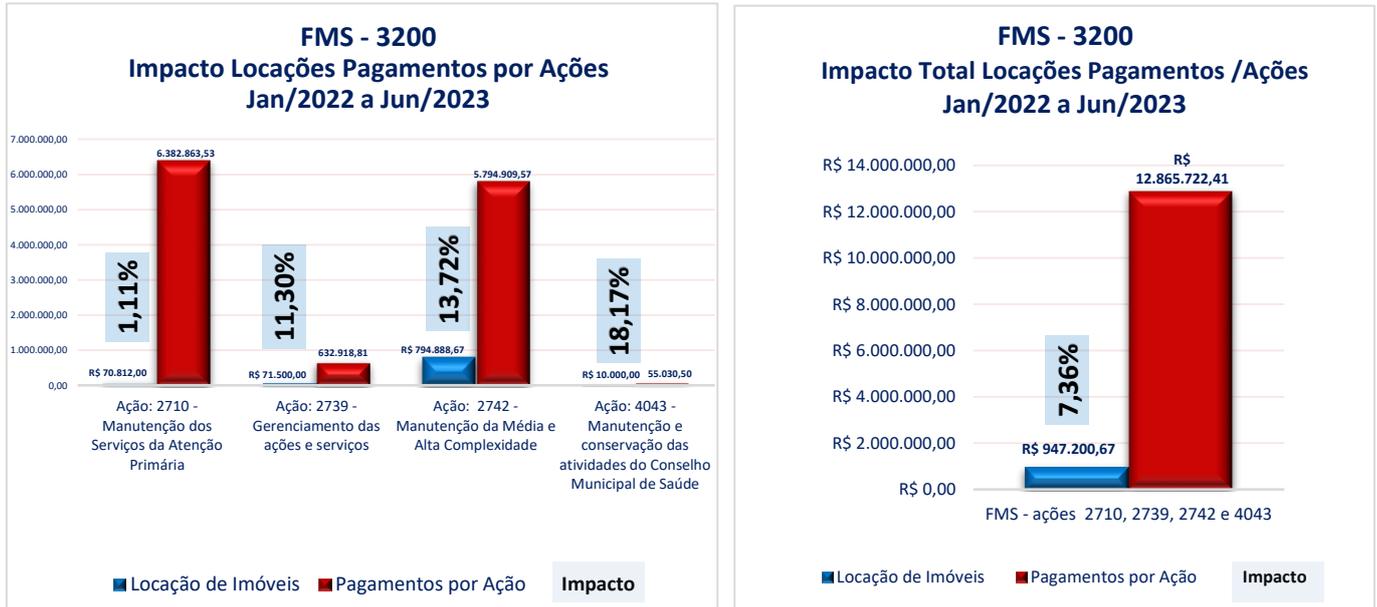


Gráfico 17 - Impacto FMS

5.1.2.14. Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários

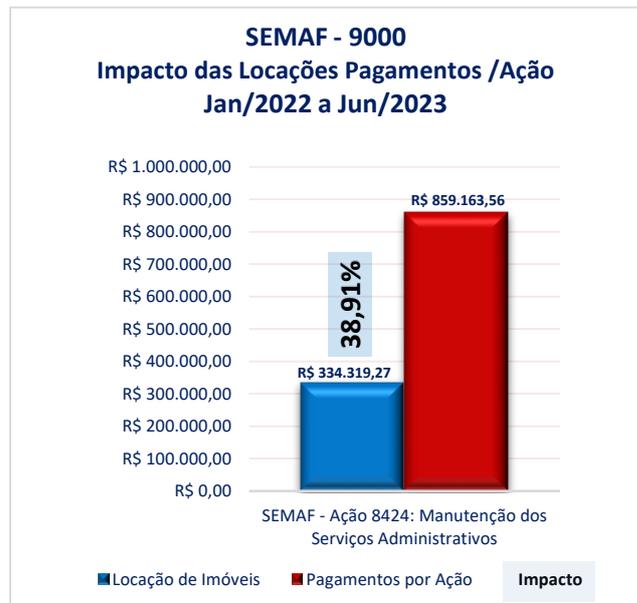


Gráfico 18 - Impacto SEMAF



5.1.2.15. Secretaria Municipal de Comunicação

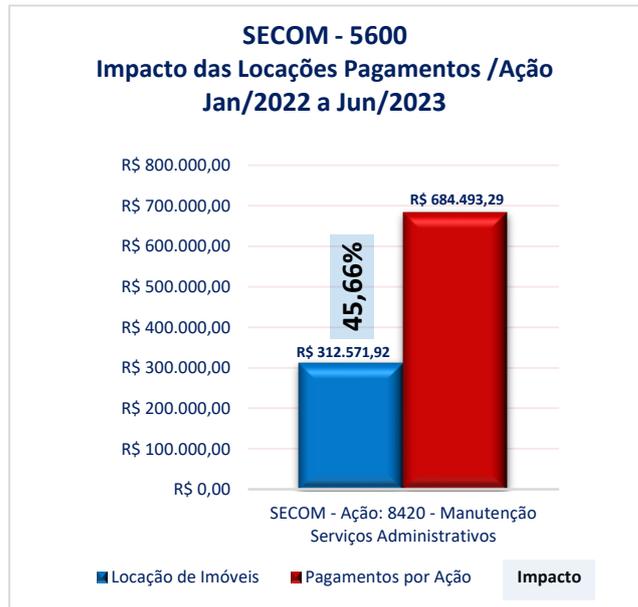


Gráfico 19 - Impacto SECOM

5.1.2.16. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego



Gráfico 20 - Impacto SEDEM

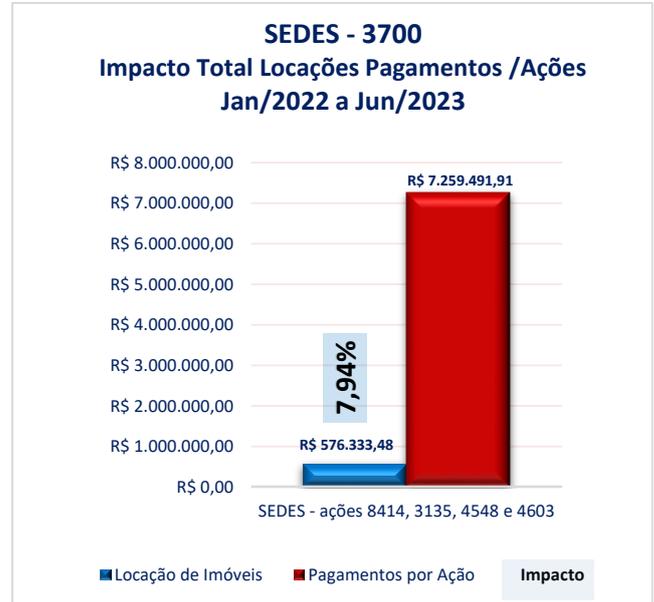
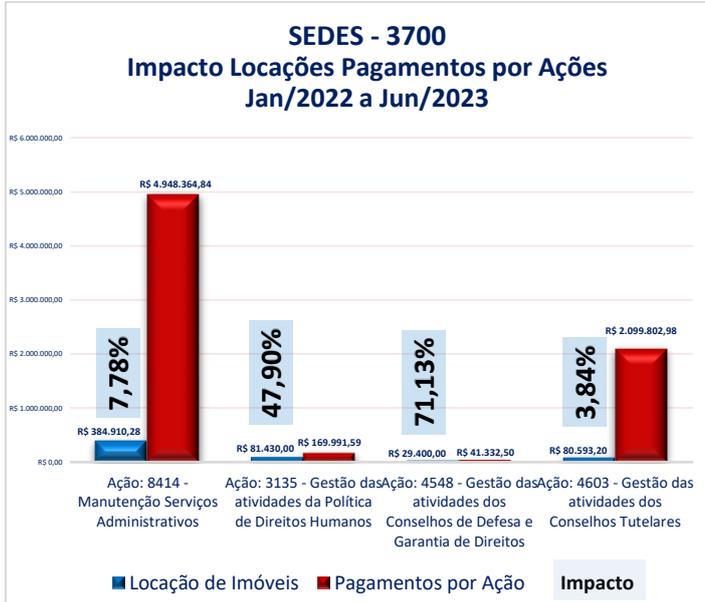
5.1.2.17. *Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social*

Gráfico 21 - Impacto SEDES

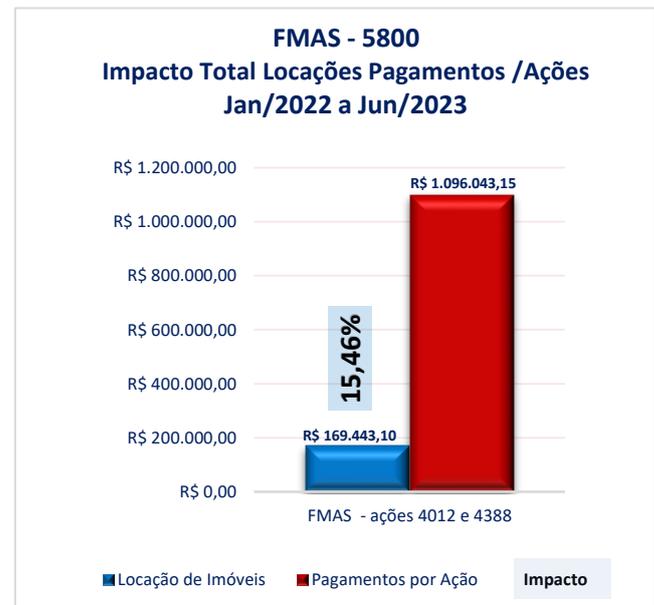
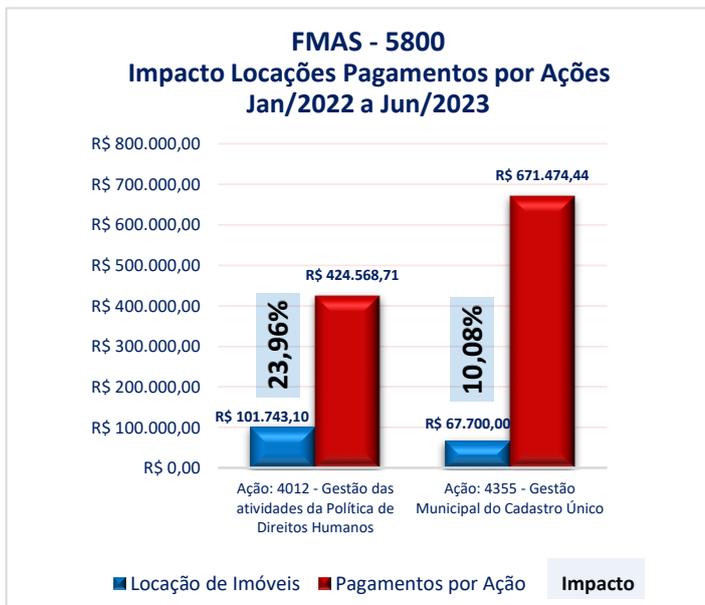
5.1.2.18. *Fundo Municipal de Assistência Social*

Gráfico 22 - Impacto FMAS





5.1.2.19. Secretaria Municipal de Finanças

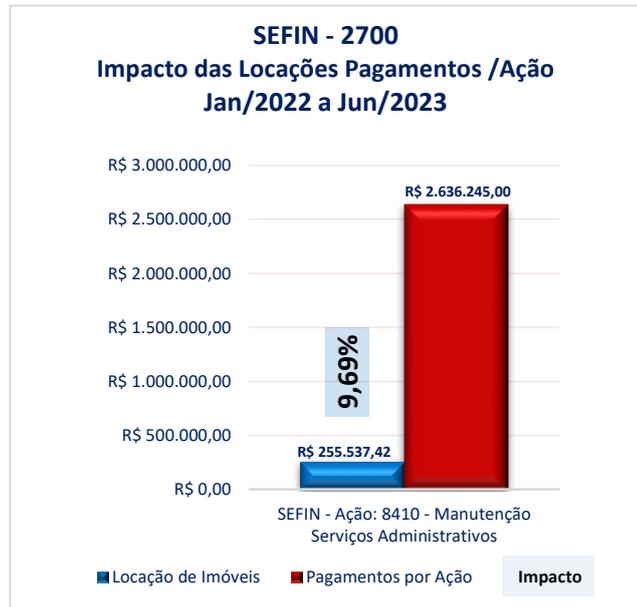


Gráfico 23 - Impacto SEFIN

5.1.2.20. Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais



Gráfico 24 - Impacto SEGOV



5.1.2.21. Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos

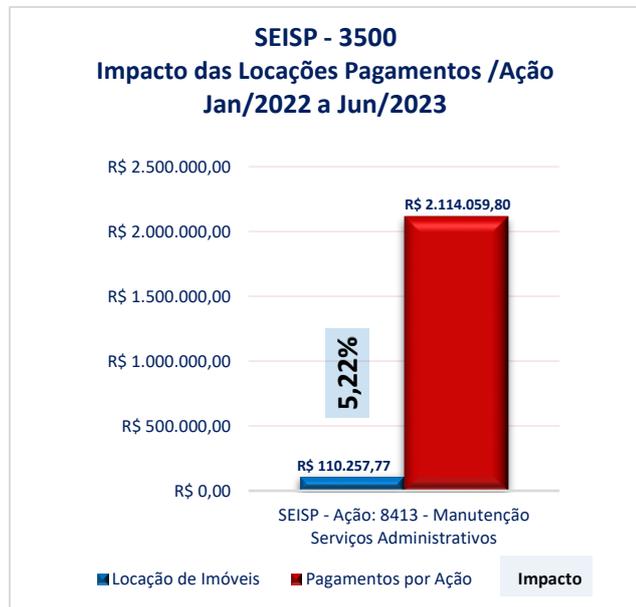


Gráfico 25 - Impacto SEISP

5.1.2.22. Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Humano

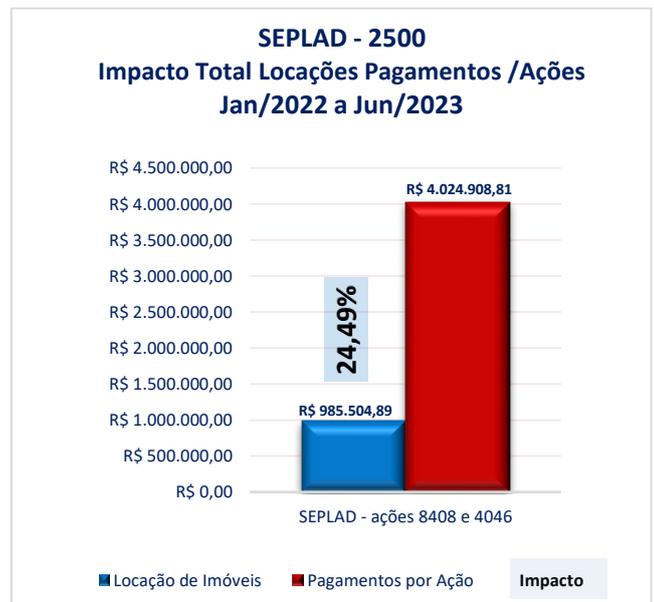
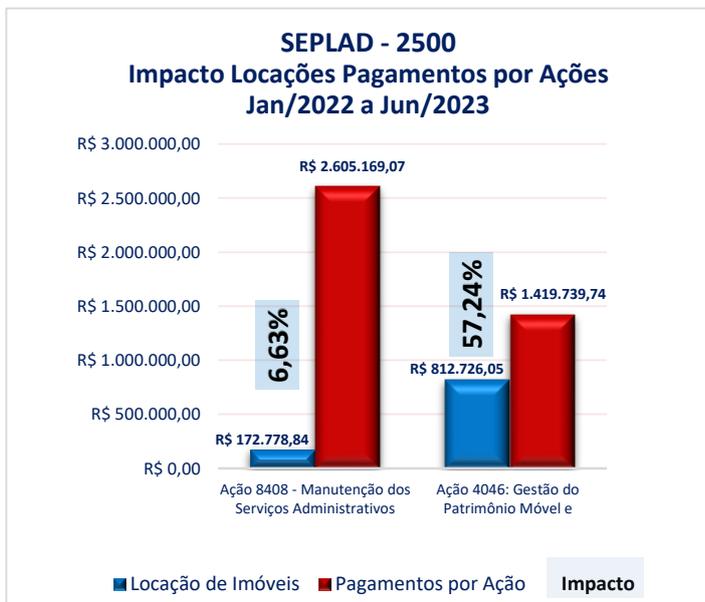


Gráfico 26 - Impacto SEPLAD





5.1.2.23. Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana



Gráfico 27 - Impacto SESMU

5.1.2.24. Secretaria Extraordinária de Assuntos Estratégicos



Gráfico 28 - Impacto SEAE

Registra-se que não foi incluído gráfico específico para a Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento visto que, em que pese a vigência do contrato nº 001/2023, objeto dos autos de nº 2023033720, no período considerado pela auditoria Jan/2022 a Jun/2023 não houve incidência de pagamentos no mesmo⁷.

Dos dados tabulados, a equipe totalizou o valor de **R\$ 14.913.939,51** (quatorze milhões, novecentos e treze mil, novecentos e trinta e nove reais e cinquenta e um centavos) de pagamentos de despesas relacionadas a locações de imóveis pela Prefeitura de Palmas no período de 01/01/2022 a 30/06/2023. Tal valor representou 9,44% do montante de pagamentos realizados por esta municipalidade nas Ações utilizadas para Manutenção de Serviços Administrativos e outras ações temáticas.

A equipe observou que a finalidade das locações de imóveis pela Prefeitura de Palmas tem percentual considerável para aqueles destinados às atividades administrativas das UGs.

Esta situação tratou apenas de resultado de dados, cumprindo objeto principal da auditoria, apresentar o impacto financeiro das locações de imóveis. Figurando apenas como demonstração de resultados obtidos.

5.2. QUESTÕES REFERENTE AO ATENDIMENTO DE NORMATIVOS (EFICIÊNCIA E EFETIVIDADE)

No intuito de verificar pontos da instrução processual que possam influenciar no impacto financeiro das locações de imóveis, a equipe analisou processos, por amostragem, pontuando as questões operacionais que possam repercutir mais fortemente no custo das locações.

Na amostragem a equipe selecionou processos por Unidades Gestoras, buscando eleger de preferência, no mínimo 01 (um) processo de cada Unidade que utilize locação de imóveis, tendo também como critério os valores envolvidos nas locações. Os processos selecionados estão marcados na Tabela a seguir.

⁷ vigência iniciada em 14/06/2023



Tabela 6 - Processos selecionados na amostragem - Locação de Imóveis com qualquer período de vigência entre Janeiro de 2022 e Junho de 2023, por Unidades Gestoras.

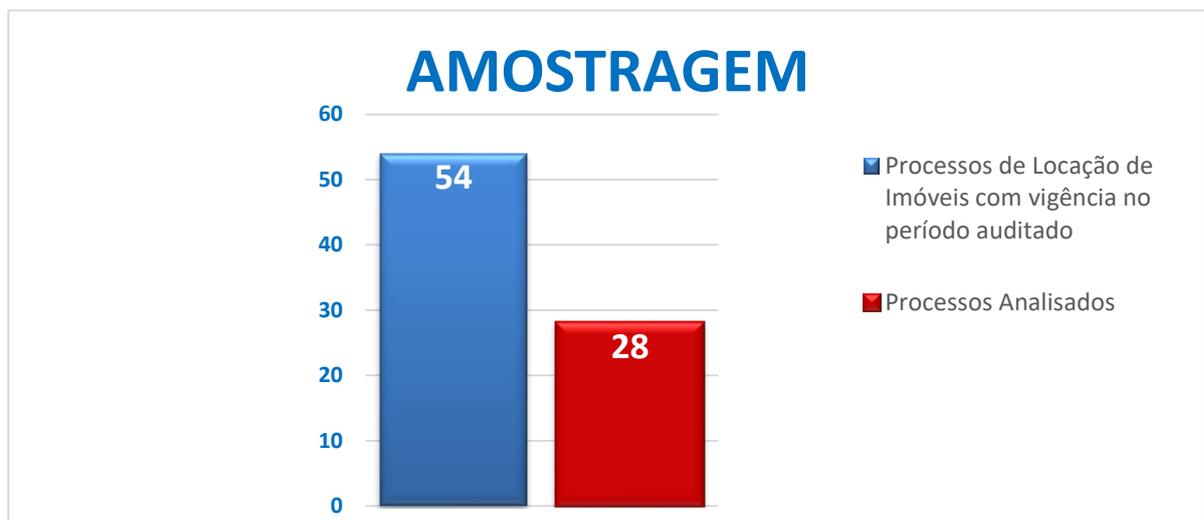
UG	PROCESSO De locação de Imóveis - utilização UGs	Processos selecionados na amostragem
Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas	2014056335	X
Agência de Transporte Coletivo Público de Palmas	2022074881	X
	2022074883	-
Casa Civil	2014056335	X
	2022041805	-
	2018009045	-
Fundação Escola de Saúde Pública	2022046986	X
Fundação Municipal do Meio Ambiente	2022032639	X
Gabinete do Prefeito	2018009045	
Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia	2018021385	X
	2022049236	X
Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas	2020030600	X
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	2022011446	X
	2019083461	X
Secretaria Municipal da Educação	2020013787	X
	2022042760	X
	2022060971	X
	2022061622	
Secretaria Municipal da Habitação	2018009030	X
Secretaria Municipal da Saúde	2011031570	-
	2014013266	-
	2014018829	-
	2014024625	-
	2014033769	-
	2015014268	X
	2016067916	-
	2017040795	-
	2018003769	-
	2018014273	-
	2018023731	-
	2020008052	X
	2020051812	-
	2021015360	-
	2021040578	-
2021058017	X	
2022066289	-	
Secretaria Municipal de Assuntos Fundiários	2022032639	X
Secretaria Municipal de Comunicação	2020030600	X
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego	2021015283	-
	2022021009	X
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	2014049303	-
	2018028749	X
	2018030977	-
	2019002319	-
	2019068347	X
	2020017189	-
2022001313	X	
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais	2018009045	-
Secretaria Municipal de Finanças	2018009045	-
	2018010542	X
	2022072658	X
Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais	2020030600	X
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos	2020034489	X
Secretaria Municipal de Parcerias e Investimento	2023033720	X
Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana	2018009030	X
	2020036186	-
	2022061823	-
	2022064536	X
Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Humano	2014050020	X



	2015014382	X
	2019038272	-
	2022041805	-
	2022054914	X
	2022066289	-

De 54 (cinquenta e quatro) processos de locação de imóvel localizados⁸, 28 (vinte e oito) foram analisados⁹.

Gráfico 29 - Comparativo de processos de locação de imóveis com vigência no período auditado com processos analisados por amostragem.



A análise processual realizada teve caráter geral, com propósito da verificação de pontos sensíveis na operacionalização das locações de imóveis, não adentrando especificamente no rigor da regularidade de cada processo; assim as recomendações tecidas tratam de aspectos globais que indicam possibilidade de aperfeiçoamento visando maior eficiência e economicidade nas contratações para locações de imóveis.

5.2.1. Situação encontrada 1: Deficiência no Planejamento das Contratações

A equipe observou a ausência de um planejamento efetivo, com devido estudo precedente à contratação abrangendo a viabilidade técnica e econômica da locação do

⁸ considerando o número de processos e não as utilizações por UGs, porque há processos que atendem mais de uma UG.

⁹ Processos nº 2022046986; 2023033720; 2022074881; 2022072658; 2022064536; 2022060971; 2022054914; 2022049236; 2022042760; 2022032639; 2022021009; 2022011446; 2022001313; 2021058017; 2020034489; 2020030600; 2020013787; 2020008052; 2019083461; 2019068347; 2018028749; 2018021385; 2018010542; 2018009030; 2015014382; 2015014268; 2014056335; e 2014050020.



imóvel. Tal estudo deve contemplar o dimensionamento do local, com demonstração das reais necessidades da Pasta, bem como mensuração de custos associados à mesma, como adequações necessárias nos imóveis, custo com mudança, adequação de imóvel anteriormente ocupado.

Verificou-se grande fragilidade na etapa de planejamento das contratações, tendo em vista que da amostra analisada não se observou a existência de estudo consistente antes da busca de imóvel para locação. Na forma como estão instruídos os processos selecionados por amostragem, depreende-se que a instrução processual é iniciada com vistas ao imóvel que se pretende locar, sem um anterior dimensionamento documentado da necessidade, bem como dos custos totais¹⁰ que envolvam uma nova locação.

Das 28 (vinte e oito) contratações verificadas, apenas 01 (uma) trouxe, de forma bem incipiente, especificações de departamentos e pessoal que deveria ser alocado no imóvel pretendido¹¹, o que demonstra ausência de estudo prévio eficaz e necessário anterior.

A vulnerabilidade do planejamento das locações pode influenciar diretamente na eficiência e economicidade das mesmas, podendo eventualmente levar a contratações que não atendam integralmente a finalidade proposta, bem como àquelas que os custos para sua implementação se mostrem superiores ao de outra contratação ou solução para a Administração Pública.

A Procuradoria Geral do Município tem apontado a necessidade de melhor planejamento especificando de forma clara **equivoco em procedimentos de locação devido a ausência de um estudo e especificação da real necessidade da Administração antes da busca por um imóvel**, vejamos o que consta no Parecer nº 333/2022/PGM/GAB, emitido pelo Procurador Geral do Município nos autos nº 2022011446:

“29) Nesse ponto, essencial apontar um **erro no procedimento dos autos**. O procedimento **correto seria a indicação das características de**

¹⁰ Custo direto com o aluguel e indiretos – adaptações, mudanças, reformas para devolução do imóvel, etc.

¹¹ Processo nº 2022046986



locação, dimensão, edificação e destinação do imóvel, de forma genérica no termo de referência, para que posteriormente a Secretaria interessada procurasse um imóvel adequado. **Nesse momento é que seria constatada a inexistência de qualquer** outro imóvel, exceto o indica, para o atendimento da demanda dos autos. **Indaga-se, como pode a administração pode iniciar um processo de dispensa já sabendo que o imóvel dos autos seria o único a atender suas expectativas.**”

Como fato exemplificativo trazemos a ocorrência registrada no Processo nº 2022049236, processo instruído pela Secretaria Municipal de Finanças, para atendimento conjunto da SEFIN e do IVM, que iniciou com necessidades especificadas de forma genérica, trazendo o imóvel que se pretendia locação, nos seguintes termos:

- SEFIN – Ofício inicial da Gestora¹²:

“Justifica-se a necessidade de mudança desta superintendência, uma vez que o imóvel onde se localiza hoje, o contrato vigente está próximo do vencimento.

Justificamos ainda que a locação se faz necessária, considerando que a Secretaria Municipal de Finanças não possui espaço para acomodar a Superintendência de Compras e Licitações, e para isso, faz-se necessária a disposição de espaços físicos para sediar o referido departamento, sendo um prédio com boa localização e acessibilidade.

O prédio escolhido tem 1800m² de área construída, divididos em dois pisos, sendo que a Superintendência de Compras e Licitações necessita de 700m², atendendo assim as necessidades deste órgão. Os demais espaços serão divididos com o Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia – IVM.

Considerando que as despesas com aluguel, água, luz, internet e manutenção do elevador serão divididas entre as Secretarias ocupantes.

Ressalto que o prédio pretendido está localizado na Av. Teotônio Segurado, Conjunto 01 Lote 13.”

- IVM– Ofício inicial da Gestora¹³:

“Justifica-se a necessidade de mudança deste Instituto, uma vez que o imóvel onde se localiza o IVM, não tem acessibilidade e a localização prejudica aqueles que dependem de transporte público.

Justificamos ainda que a locação se faz necessária, considerando que a missão do Instituto 20 de maio de Ensino, Ciência e Tecnologia é a atualização, formação e aperfeiçoamento de servidores do Poder Executivo Municipal, e para isso, faz-se primordial a disposição de espaços físicos como salas de aulas, auditório e outros, e o prédio se encontra melhor localizado e com acessibilidade.

O prédio escolhido tem 1800m² de área construída, divididos em dois pisos, sendo que o Instituto 20 de maio necessita de 1100m², atendendo

¹² Processo nº 2022049236, fls. 04.

¹³ Idem, fls. 05.



assim as necessidades deste órgão. Os demais espaços serão divididos com a Secretaria Municipal de Finanças (SUCOL).

Considerando que as despesas com aluguel, água, luz, internet e manutenção do elevador serão divididas entre as Secretarias ocupantes.

Ressalto que o prédio pretendido está localizado na Av. Teotônio Segurado, Conjunto 01 Lote 13.”

Na justificativa da Pasta Gestora¹⁴, datada de 09/08/2022, há a afirmativa textualmente, sem maior descrição da necessidade que:

“6. Infere-se, portanto, que **o espaço pretendido é capaz de atender e suportar as necessidades das Secretarias supramencionadas**, tendo em vista que o Prédio tem 1800 m² de área construída, divididos em dois pisos, é importante também salientar que a Superintendência de Compras e Licitações necessita 700 m² e o Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia, apenas de 1100 m².”

Por ocasião das análises de Controle Interno e da Procuradoria Geral do Município houve recomendação específica quanto ao estudo e especificação nos autos das reais necessidades das UGs antes das contratações, vejamos:

- CVR nº 1080/2022/SETCI/CGM¹⁵:

“12. **Não verificamos nos autos, de forma clara, os critérios estabelecidos para a escolha do imóvel pleiteado**, bem como as informações referentes as **possíveis adequações no imóvel**, tais como: instalação de divisórias; rede lógica; rede elétrica; ar condicionado e outras indispensáveis a implementação da nova estrutura física. **Neste sentido, de forma prévia a assinatura contratual, oriento que seja verificado tais necessidades com a devida análise** a respeito da disponibilidade orçamentária e da viabilidade econômica-financeira dos possíveis procedimentos de adequação, bem como a identificação de prazo de amortização dos mesmos, considerando o prazo da vigência contratual de 36 meses.” (grifamos)

- Parecer nº 1002/2022/SUAD/PGM¹⁶:

“28. Assim, quanto à demonstração de necessidade de instalação e localização, tem-se que a Pasta interessada apresenta de forma genérica os motivos pelos quais optaram pela adequação do imóvel à sua demanda. **RECOMENDA-SE a inserção de nova justificativa em que sejam**

¹⁴ Processo nº 2022049236, fls. 87.

¹⁵ Idem, fls. 96.

¹⁶ Idem, fls. 107.





apresentados os motivos pelos quais o imóvel, objeto da presente análise, fora escolhido.

29. Em especial, recomenda-se que a justificativa delimite a economicidade e a eficiência almejada da escolha, [...].”

Em que pesem as recomendações, o Contrato foi assinado em 05/09/2022, na mesma data a Pasta se justificou nos autos novamente de forma genérica, sem qualquer especificação do imóvel¹⁷. Todavia consta dos autos o Ofício Interno nº 096/2022/SUCOL/SEFIN¹⁸, datado de 28/11/2022, 02 (dois) meses e 23 (vinte e três) dias após a formalização do contrato, com a seguinte solicitação:

- “1. Considerando que foi formalizada a locação de um novo imóvel para instalação das dependências da Superintendência de Compras e Licitações, no mesmo prédio que abrigará, também, o Instituto 20 de Maio de Ensino, Ciência e Tecnologia – IVM;
2. Considerando ainda que **o espaço cedido no prédio não atende as necessidades desta Superintendência, haja vista ser menor que o imóvel atualmente locado**, solicitamos que seja formalizada a retirada da SUCOL como participante do Contrato de Locação nº 10/2022 a partir do dia 01/12, cedendo a integralidade do imóvel para o IVM.
3. Ademais, evidenciamos que foi localizado um imóvel próximo ao Anexo Administrativo I da Prefeitura de Palmas, com boas instalações e que aparentemente atenderia as necessidades da SUCOL [...].” *(grifamos)*

Assim, em 18/01/2023 foi assinado Termo Aditivo no qual a SEFIN deixou de figurar como partícipe no Contrato nº 10/2022¹⁹, cujo valor de R\$ 46.948,76 (quarenta e seis mil, novecentos e quarenta e oito reais e setenta e seis centavos) mensal, passou integralmente ao IVM, ainda que a área do imóvel locado agora a ele destinada supere significativamente as necessidades justificadas na contratação²⁰. Sendo formalizado outro contrato de locação, objeto do processo nº 2022072658, com vigência a partir de 27/01/2023, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), destinado à SUCOL.

Da situação exposta de forma exemplificativa restam questões importantes dentre elas destacamos a **situação do IVM, que não necessitava da área integral do imóvel locado, porém hoje paga sua locação**; e a da **SEFIN que pagou locação de imóvel**

¹⁷ Idem, fls.125/138 e 148/149

¹⁸ Idem, fls. 221

¹⁹ Idem, fls. 263/264

²⁰ do valor total contratado R\$ 18.258,00 (dezoito mil, duzentos e cinquenta e oito reais) referiam-se ao custo com as instalações destinadas à SEFIN, conforme pagamento constante às fls. 238 dos autos da contratação.



por 04 (quatro) meses que não foi utilizado porque não atendia às necessidades da Pasta. Tais gastos impactam financeiramente a execução orçamentária e, demonstram apenas uma situação fática advinda do planejamento deficitário para as locações de imóveis pela Prefeitura de Palmas, que poderiam ter sido evitadas com um planejamento real e efetivo da contratação.

5.2.1.1. Recomendação

Que as locações de imóveis pela Administração Pública sejam planejadas de forma consistente, sendo precedidas de estudo detalhado das necessidades da Pasta, estabelecendo áreas necessária conforme a quantidade/especificação dos setores, serviços, servidores e público a ser atendido. Contabilizando-se a real necessidade da UG, com especificação de áreas de trabalho, escritórios, livres, etc., bem como especificações de acessibilidade e quaisquer outras necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

Que no planejamento das contratações sejam contabilizados custos diretos e indiretos das contratações, para se buscar a solução realmente mais eficaz e econômica para a Administração.

Considerando o limiar da aplicabilidade exclusiva da Lei nº 14.133/2021, recomendamos que, em que pese a Administração Municipal ainda não ter regulamentado e adotado o regramento legal, que para as locações de imóveis já sejam precedidas de efetivo estudo técnico preliminar nos termos do novo regramento licitatório²¹, tendo em vista que tal regramento especifica requisitos que visam assegurar que as contratações sejam precedidas um planejamento crítico e mais eficaz do que o atualmente adotado.

5.2.2. Situação Encontrada 2: Deficiências e similaridade nos Laudos de Avaliação Mercadológica

5.2.2.1. Laudos de avaliação em desconformidade com a NBR nº 14653

²¹ Art. 18, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021



Inicialmente, compete destacar que a locação de imóvel pela Administração Pública deve ser precedida de pesquisa de mercado. A formalização da pretendida contratação fica condicionada a plena demonstração prévia de que o valor proposto para a locação é compatível com os preços praticados no mercado, sob pena de ser declarada irregular e lesiva ao patrimônio público.

Em análise às amostras avaliadas constatou-se que a maioria foi instruída com o mínimo de 3 (três) pareceres técnicos de avaliação mercadológica - PTAM, com exceção das amostras de nºs 2022011446 (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Serviços Regionais) e 204056335 (Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais) que contemplaram apenas 1 (um) laudo de avaliação.

Todavia, a equipe de auditoria detectou fragilidade no conjunto das avaliações dos imóveis locados pela Administração Pública, o qual se destaca a **emissão de laudos deficientes e que não atendem todas as exigências das NBR ABNT 14653-1 e 14653-2** e Resolução-COFECI Nº 1.066/2007²², alterada pela Resolução-COFECI Nº 1.432/2019.

Assim, a presente constatação expõe a Administração Pública em riscos de incorrer em danos ao erário decorrentes de avaliações prévias baseadas em laudos incompletos, frágeis e em desacordo com as Normas Técnicas.

No que diz respeito ao conteúdo e a metodologia de elaboração dos laudos de avaliação, cumpre observar a regulamentação geral acerca do assunto, no caso, a **ABNT NBR-14653 - Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos**, que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

A série de normas ABNT NBR 14653 é subdividida em 7 (sete) partes e tratam, especificamente, das definições, procedimentos, metodologias e requisitos necessários que o avaliador deve conhecer, e utilizar como parâmetro, desde a vistoria, coleta e tratamento dos dados de mercado, até a escolha da metodologia e elaboração do laudo de avaliação propriamente dito.

²² Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências

Consoante o que dispõe os procedimentos gerais transcritos pela **NBR 14653-1**, o objetivo da norma é fixar as diretrizes para avaliação de bens, quanto a:

a) classificação da sua natureza; b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas; c) descrição das atividades básicas; d) definição da metodologia básica; e) especificação das avaliações; f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Por sua vez a segunda parte da norma principal - **NBR 14653-2** tem por objetivo trazer detalhes dos procedimentos gerais da avaliação e que englobam os **imóveis urbanos**.

Portanto, com o **objetivo de atingir as finalidades da auditoria operacional e corrigir as principais causas das deficiências encontradas**, cabe registrar no presente relatório, de forma simplificada, **as etapas e atividades básicas da avaliação de imóveis** previstas na norma ABNT NBR 14.653-1, a saber:

1. Requisição da documentação

a. Cabe ao engenheiro de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, necessária à realização do trabalho.

2. Conhecimento da documentação

a. É recomendável que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do avaliador competente seja tomar conhecimento da documentação disponível.

b. Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o avaliador competente deverá julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. Em caso positivo, deverá deixar claramente expressas as ressalvas relativas à insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.



3. Vistoria do bem avaliando

- a. Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria.
- b. A vistoria deve ser efetuada pelo avaliador competente com o objetivo de conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados.
- c. É recomendável registrar as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor²³.
- d. O conhecimento de estudos, projetos ou perspectivas tecnológicas que possam vir a afetar o valor do bem avaliando deverá ser explicitado e suas consequências apreciadas.

4. Coleta de Dados

- a. É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista: as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.
- b. É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando. (**Aspectos Quantitativos**).
- c. Na fase de coleta de dados é recomendável: a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando; b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; c) identificar e descrever as características relevantes dos

²³ A ABNT NBR 14.653 - Parte 2, apresenta um complemento acerca da Vistoria no item 7.3, e evidencia a necessidade de caracterização da região na qual o avaliando está inserido, do terreno e das edificações e benfeitorias.

dados de mercado coletados; d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação (**Aspectos Qualitativos**).

d. Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram (**Situação Mercadológica**).

5. Escolha da Metodologia²⁴

a. A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

6. Tratamento dos Dados

a. Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

7. Identificação do valor de Mercado

a. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado; b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada. (**Valor de Mercado do Bem**).

²⁴ Na fase de escolha de metodologia é importante que o avaliador analise cuidadosamente as variáveis a serem utilizadas no modelo. Sendo assim, as variáveis do modelo podem ser identificadas conforme descreve a ABNT NBR 14.653 - Parte 2, no item 8.2.1.2. Identificação das variáveis do modelo.



b. O avaliador competente, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado (**Diagnóstico do Mercado**).

Assim, os **laudos de avaliação devem ser elaborados em conformidade com todas as normas vigentes e que contemplem os requisitos mínimos exigidos**, os quais estão expressos no item 10 da NBR 14653-1, quais sejam:

a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho; b) objetivo da avaliação; c) identificação e caracterização do bem avaliando; d) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha; e) especificação da avaliação; f) resultado da avaliação e sua data de referência; g) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação; h) local e data do laudo; i) outras exigências previstas nas demais partes da NBR 14653.

Posto isto, destaca-se que, além dos requisitos mínimos previstos nas normas pertinentes (ABNT NBR 14653 e suas partes), devem ser impressas e anexadas aos laudos de avaliação de mercado: fotografias do bem avaliando, plantas e croquis, imagens aéreas, memoriais descritivos, manuais de orientação, planilha com as referências de mercado (elementos amostrais), memória de cálculo, cópia da documentação do bem, **cópia da respectiva ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica), dentre outros que enriqueçam o trabalho.





5.2.2.2. Similaridade em Laudos de Avaliação

Em exame aos Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica – PTAM nas amostras selecionadas²⁵ a equipe de auditoria constatou a ocorrência de Laudos de Avaliação idênticos entre si, contendo o mesmo padrão de apresentação, redação ortográfica, *layout*, papel utilizado na impressão, datas de expedição, descumprimento das normas brasileiras da ABNT 14653, conforme fotos apresentadas abaixo, o que representa evidências que se atrelam a indícios de ligações aparentes entre os corretores de imóveis, o que fragiliza e impacta na veracidade dos preços de mercado definidos pelos avaliadores.

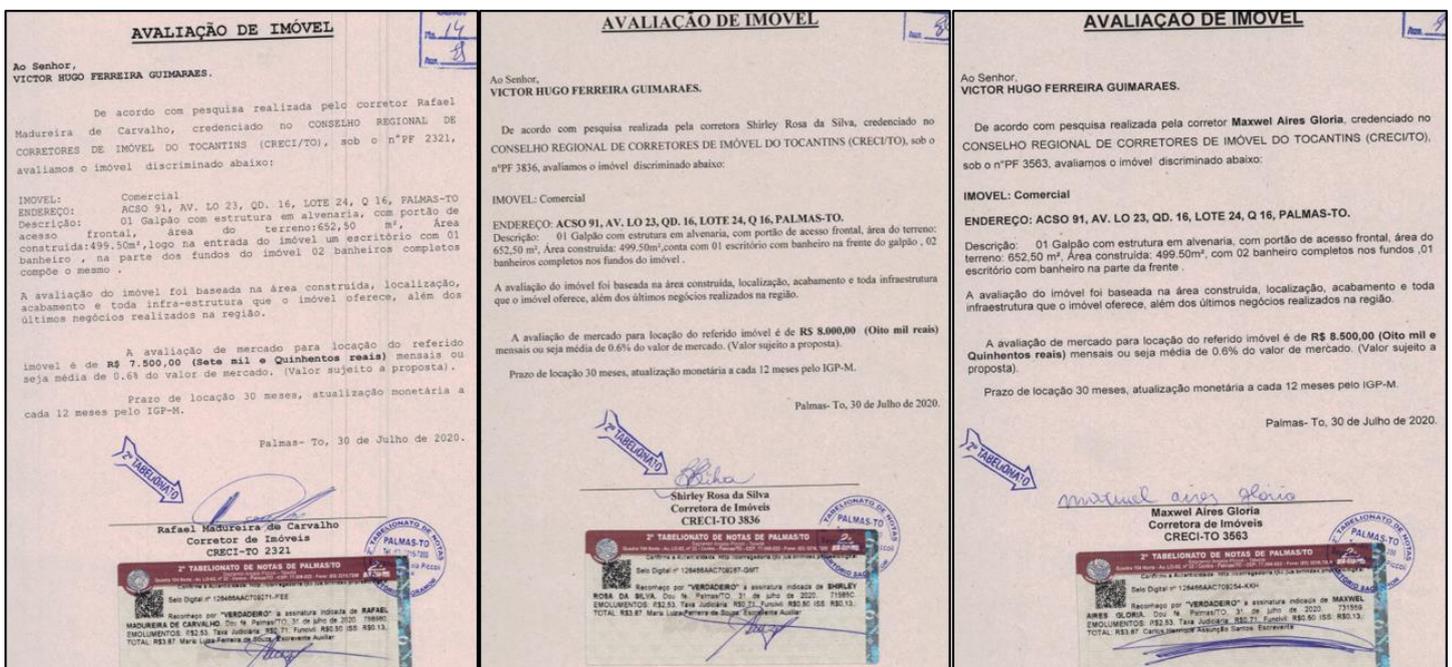


Figura 1 - Laudos similares – Processo nº 2020034489

²⁵ Processos de nº 2020034489 e 2022054914.





<p>Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação de: INFRACON INDUSTRIA DE PRE-MOLDADOS LTDA, CNPJ SOB Nº 13.996.204/0001-76 para o fim específico, de avaliar um galpão comercial em PALMAS-TO.</p> <p>Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – conselho Federal dos Corretores de Imóvel, em consonância com as normas da ABNT.</p> <p>2 – OBJETIVO O objetivo do presente, parecer, é de avaliar o imóvel para fins de conhecimento do valor de mercado.</p> <p>3 – VISTORIA DO IMÓVEL: A visita “in loco”, se deu no dia 29 de agosto de 2022, tendo sido percorrido o imóvel, junto com o proprietário. Tendo realizado minuciosa pesquisa na região, restou que, o imóvel localizado por informações da matrícula nº83.484 registro geral do CRI de PALMAS – TO, diante desse fato, foi procedida a avaliação do imóvel, possamos descrever adiante.</p> <p>4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</p> <ol style="list-style-type: none"> Um Galpão comercial localizado na Quadra ASRNE-55, Conjunto QI 04, situado a alameda 02 do loteamento Palmas 3ª etapa com área total de 4.700 m², matrícula 83.484 feita em 29/10/2002 registrada no cartório de registro de imóveis PALMAS /TO. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Galpão Comercial com 525,00 metros quadrados sendo na parte térrea 450,00 metros quadrados, na parte superior 75 metros quadrados localizado na Quadra ASRNE-55, QI 04, ALAMEDA 02, matrícula 83.484 no CRI de Palmas-TO. <p>5- METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Utilizou-se do método direto ou comparativo de mercado. Foram levantadas informações de mercado junto a fontes criteriosamente selecionadas, em função da idoneidade, experiência, isenção e efetiva atuação no mercado, na região do imóvel avaliado. As informações referem-se a ofertas, opiniões e negócios realizados na área de influência. Foram coletadas 3 opiniões de corretores que atuam na região.</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO Este método é aquele que define o valor através da comparação com os dados de mercados assemelhados quanto à característica intrínseca e extrínseca ao imóvel avaliado.</p> <p>8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA: O imóvel fica localizado, próximo posto de saúde, galpões, a supermercados, lava jatos, postos de combustíveis, farmácias, praça pública, e tendo ainda toda infra- estrutura, como energia, rede de água tratada, iluminação pública, pavimentação asfáltica, coleta de lixo etc.</p> <p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: O Valor do imóvel foi encontrado mediante tratamento estatístico dos dados de mercado, considerando o imóvel como um todo, ou seja, características intrínsecas e extrínsecas.</p> <p>CONSIDERAÇÕES FINAIS, ÚTEIS E NECESSÁRIAS Foram feitas as pesquisas necessárias dentro da área de influência do imóvel objeto desta avaliação, da qual foram colhidas amostras junto a opiniões de corretores idôneos, ofertas e negócios realizados passando por uma análise estatística para homogeneização dos valores para que se determinasse valor de mercado. Embora o imóvel em comento, que é um galpão comercial foi utilizada para este trabalho.</p> <p>CONCLUSÃO: Os trabalhos avaliatórios desenvolveram-se adequadamente, dentro das normas e conceitos técnicos e ainda, de acordo com a legislação em vigor, atingiu o resultado final esperado. Os dados de pesquisa de mercado colhidos mostraram-se confiáveis após o devido tratamento estatístico, demonstrando o valor final dentro da média dos valores praticados para imóveis semelhantes na região. Diante do exposto, o entendimento do perito avaliador é de que o valor de mercado para o imóvel vistoriado para locação é de R\$ 28.100,00 (vinte e oito mil e cem reais).</p>
--	--

<p>1 – INTRODUÇÃO Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação de: INFRACON INDUSTRIA DE PRE-MOLDADOS LTDA, CNPJ SOB Nº 13.996.204/0001-76 para o fim específico, de avaliar um galpão comercial em PALMAS-TO.</p> <p>Este Parecer de avaliação atende a todos os requisitos da LEI 6530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – conselho Federal dos Corretores de Imóvel, em consonância com as normas da ABNT.</p> <p>2 – OBJETIVO O objetivo do presente, parecer, é de avaliar o imóvel para fins de conhecimento do valor de mercado.</p> <p>3 – VISTORIA DO IMÓVEL: A visita “in loco”, se deu no dia 25 de agosto de 2022, tendo sido percorrido o imóvel, junto com o proprietário. Tendo realizado minuciosa pesquisa na região, restou que, o imóvel localizado por informações da matrícula nº83.484 registro geral do CRI de PALMAS – TO, diante desse fato, foi procedida a avaliação do imóvel, possamos descrever adiante.</p> <p>4 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</p> <ol style="list-style-type: none"> Um Galpão comercial localizado na Quadra ASRNE-55, Conjunto QI 04, situado a alameda 02 do loteamento Palmas 3ª etapa com área total de 4.700 m², matrícula 83.484 feita em 29/10/2002 registrada no cartório de registro de imóveis PALMAS /TO. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Galpão Comercial com 525,00 metros quadrados sendo na parte térrea 450,00 metros quadrados, na parte superior 75 metros quadrados localizado na Quadra ASRNE-55, QI 04, ALAMEDA 02 em Palmas-TO <p>5- METODOLOGIA AVALIATÓRIA: Utilizou-se do método direto ou comparativo de mercado. Foram levantadas informações de mercado junto a fontes criteriosamente selecionadas, em função da idoneidade, experiência, isenção e efetiva atuação no mercado, na região do imóvel avaliado. As informações referem-se a ofertas, opiniões e negócios realizados na área de influência. Foram coletadas 3 opiniões de corretores que atuam na região.</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO Este método é aquele que define o valor através da comparação com os dados de mercados assemelhados quanto à característica intrínseca e extrínseca ao imóvel avaliado.</p> <p>8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA: O imóvel fica localizado, próximo galpões, a supermercados, posto de saúde, postos de combustíveis, farmácias, praça pública, e tendo ainda toda infra- estrutura, como energia, rede de água tratada, iluminação pública, pavimentação asfáltica, coleta de lixo etc.</p> <p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: O Valor do imóvel foi encontrado mediante tratamento estatístico dos dados de mercado, considerando o imóvel como um todo, ou seja, características intrínsecas e extrínsecas.</p> <p>CONSIDERAÇÕES FINAIS, ÚTEIS E NECESSÁRIAS Foram feitas as pesquisas necessárias dentro da área de influência do imóvel objeto desta avaliação, da qual foram colhidas amostras junto a opiniões de corretores idôneos, ofertas e negócios realizados passando por uma análise estatística para homogeneização dos valores para que se determinasse valor de mercado. Embora o imóvel em comento, que é um galpão comercial foi utilizada para este trabalho.</p> <p>CONCLUSÃO: Os trabalhos avaliatórios desenvolveram-se adequadamente, dentro das normas e conceitos técnicos e ainda, de acordo com a legislação em vigor, atingiu o resultado final esperado. Os dados de pesquisa de mercado colhidos mostraram-se confiáveis após o devido tratamento estatístico, demonstrando o valor final dentro da média dos valores praticados para imóveis semelhantes na região. Diante do exposto, o entendimento do perito avaliador é de que o valor de mercado para o imóvel vistoriado para locação é de R\$ 28.700,00 (vinte e oito mil e setecentos reais).</p>
--	---

Figura 9 - Laudos similares – Processo nº 2022054914

5.2.2.3. *Ausência de Laudos de Avaliação de Mercado/Pesquisa de Mercado em fase de prorrogação contratual*

A equipe técnica constatou em algumas amostras examinadas, em fase de prorrogação contratual, a ausência de comprovação de preços e condições mais vantajosas para a Administração nos processos de locação²⁶.

Para a presente questão destaca-se que pesquisa de mercado é imprescindível à renovação de contratos de natureza contínua ou de longa duração. A pesquisa terá por objetivo verificar se o preço contratado está destoante do mercado, especialmente porque a variação do índice previsto em contrato pode inflacionar o valor do imóvel e colocá-lo em desequilíbrio com o preço praticado no mercado. Portanto, pode-se afirmar que apenas a aplicação do reajuste sem a avaliação do mercado e da vantajosidade do preço contratado, não se coaduna com as melhores práticas de gestão contratual.

Confira trecho do **Acórdão TCU nº 1127/2009-Plenário**:

“(…) Por meio do Memorando s/n CGU/AGU, de 6/10/2006 (fl. 1), enviado à DECOR/CGU, os Coordenadores dos Núcleos de Assessoramento Jurídico esclarecem, ainda, que tem sido exigido, para essas **locações**, avaliação do imóvel por engenheiro habilitado, preferencialmente da Gerência Regional de Patrimônio da União, ou que o laudo de avaliação seja homologado pelo Patrimônio da União. Para os termos aditivos, informam também que a **orientação é no sentido de que seja verificada a manutenção da condição de atualidade do preço mediante pesquisa de mercado**”. (g.n.)

Em exame à amostra de nº 2014050020 cita-se orientação da Procuradoria Geral do Município por meio do **Parecer Jurídico nº 1126/2018/SUAD/PGM** ao manifestar acerca da possibilidade de prorrogação de contrato de locação:

“23. Conforme já salientado, o aditivo de prazo exige prévia pesquisa evidenciando que os preços contratados permanecem vantajosos para a Administração. Confira-se os seguintes julgados do TCU:

(…)

24. Na espécie, a Pasta interessada **não apresentou pesquisa de preços ou qualquer manifestação evidenciando que os preços contratados permanecem vantajosos para a Administração**, conforme exige o Tribunal de Contas da União.

²⁶ A título exemplificativo cita-se: Proc. nº 2014056335 e Proc. nº 2015050020.





25. Portanto, a celebração do termo aditivo exige que os **autos sejam instruídos com pesquisa de preços atualizada acompanhada de manifestação fundamentada do gestor da pasta interessada demonstrando que a prorrogação contratual será financeiramente vantajosa para a Administração.**

No mesmo sentido, na amostra de nº 2015014268, através do **Parecer Jurídico nº 952/2021/SUAD/PGM** a PGM recomenda que a “*pesquisa de preços englobe a obtenção de orçamentos junto a imobiliárias. Os orçamentos, por óbvio, devem ser referir a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrão de acabamento, localização, manutenção etc). Também recomenda a obtenção de laudo de avaliação de imóvel, elaborado e homologado por agente público, como a Secretaria de Patrimônio da União ou a Caixa Econômica Federal. Essa, aliás, é a recomendação do TCU (p. ex. no Acórdão 1.085/2009 – 1ª Câmara). Esse laudo contém análise técnica do valor de mercado que leva em conta as características individuais do imóvel selecionado, não se limitando à comparação com imóveis similares. Apresenta, assim, maior nível de precisão e confiabilidade”.*

Ante o exposto, reitera-se que os processos administrativos cuja finalidade seja a prorrogação dos contratos de locação de imóvel, deverão ser instruídos com avaliação prévia dos preços praticados no mercado, a fim de comprovar que os preços e condições do contrato são mais vantajosos para a Administração do que os valores de mercado.

5.2.2.4. **Recomendação**

Que nas locações de imóveis urbanos de interesse da Administração Pública, os laudos de avaliação sejam submetidos à análise crítica qualitativa por agente público competente, quanto ao atendimento de todas as exigências das normas da ABNT 14653, aplicação de métodos e cálculos cientificamente demonstráveis e tecnicamente consistentes, bem como, quanto à habilitação dos avaliadores, objetividade e confiabilidade das informações apresentadas, de modo a promover segurança técnica e jurídica ao Gestor e não expor o erário a riscos decorrentes de falhas nas avaliações.



Que haja avaliação crítica do valor locatício pelo Gestor, “*efetuando o comparativo entre os valores encontrados e o preço a ser contratado*”, conforme recomendado pela Procuradoria Geral do Município através do Parecer nº 619/2023/GAB/PGM, de lavra do Procurador Geral, referente ao processo administrativo nº 2020030600.

Que o órgão ou entidade locatária, antes de prorrogar o contrato de locação, faça uma análise de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, além da comparação com outros imóveis semelhantes, a fim de que seja demonstrado: a) que a renovação permanece econômica para a Administração; b) que o interesse público no caso concreto restará atendido; c) que os preços, após eventual reajuste, permanecem compatíveis com a realidade local.

5.2.3. **Situação Encontrada 3: Deficiência na juntada de documentos referentes ao imóvel locado**

Na realização da presente auditoria operacional a equipe auditora constatou a deficiência na instrução dos processos de despesas de locação de imóveis, caracterizada pela ausência de documentos imprescindíveis à verificação da regularidade e comprovação da situação real em que se encontra os imóveis a serem locados pela Administração Pública. Dentre eles, destaca-se a ausência de:

- a) Matrícula de inteiro teor do imóvel, com averbação da construção ao imóvel;
- b) Certidão Negativa de ônus sobre o imóvel;
- c) Habite-se;
- d) Certidão de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- e) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
- f) Declaração Anual de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto.

Inicialmente, destaca-se que a **Certidão de Inteiro teor da Matrícula do imóvel**, também conhecida como Certidão de Matrícula é documento extremamente





importante para a correta instrução processual, uma vez que corresponde a uma narrativa com todos os dados e informações referentes ao imóvel, tais como: localização, lote, quadra, nome do proprietário atual, datas dos registros e averbações, e todo o histórico do imóvel atualizado.

No mesmo sentido, é a **Certidão de Matrícula de Ônus Reais**, pois contém além dos dados do imóvel e dos proprietários as informações que atestam a existência ou não de ônus reais ou gravames que recaiam sobre o imóvel, e que, conforme o caso, seja hipótese impeditiva de formalização do contrato de locação com a Administração Pública.

O **Código de Obras e Posturas do Município de Palmas, através da Lei Municipal nº 371/1992**, institui um conjunto de normas e regulamentos que estabelecem as regras para construção, ampliação, reforma e demolição de edificações e, que devem ser rigorosamente cumpridas.

Dentre os documentos que também são essenciais à prévia locação, e que comprovam a regularidade do imóvel, estão o **Habite-se** que garante a habitação e/ou ocupação de forma legal, garantindo que esteja em atendimento aos requisitos de segurança, habitabilidade e infraestrutura; e ainda, a **Certidão de Vistoria do Corpo de Bombeiros**, com o intuito de comprovar legalmente que o estabelecimento está seguro e que atende as normas de segurança contra incêndio e pânico estabelecidas pelos órgãos competentes.

Quanto a necessária instrução processual com a **Certidão negativa de débitos imobiliários do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, tem-se que é um documento essencial para comprovar a regularidade fiscal de um imóvel em relação a esse imposto, garantindo que o imóvel está regular perante o Município e que o proprietário está em dia com suas obrigações fiscais, evitando problemas futuros e assegurando a tranquilidade nas **questões relacionadas ao imóvel**.

Por fim, no tocante à exigência da **Declaração de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto**, tem por importância a demonstração de regularidade dos débitos anteriores à locação do imóvel pela Administração Pública.

5.2.3.1. *Recomendação*

Que haja o aprimoramento da instrução processual relativa aos processos de locação de imóveis, com o fim de contemplar o rol de todos os documentos necessários à regularidade da contratação firmada entre a Administração Pública e o Particular.

5.2.4. **Situação Encontrada 4: Ausência ou deficiência no Laudo de Vistoria Inicial do imóvel locado**

A equipe de auditoria constatou ausência de laudos de vistoria inicial em 50% (cinquenta por cento) da amostra composta por 28 (vinte e oito) processos administrativos, restando evidente que a falha é reiterada em vários contratos de locação firmados entre particulares e órgãos da Administração Pública.

Além da ausência de apresentação de laudos de vistoria inicial, foram observadas no restante das 14 (quatorze) amostras examinadas, várias situações que comprometem a cumprimento da finalidade do instrumento, a exemplo de, laudos deficientes e incompletos²⁷, laudos sem assinaturas de ambas as partes²⁸, laudos emitidos unilateralmente por representantes da Administração²⁹ e do locador³⁰.

No tocante à **importância do laudo de vistoria para a locação de imóveis** em que a Administração pública figura como Locatária, a Controladoria Geral do Município expediu a **NOTA DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA - SETCI/CGM N° 01/2016**, disponível na página oficial da Secretaria de Transparência e Controle Interno³¹ que traz orientações de suma relevância, em especial, quanto à “*essencialidade do Laudo de Vistoria inicial e final do imóvel locado, por ser o documento hábil a caracterizar, com detalhe e rigor técnico, as reais condições do imóvel no início e fim da locação, minimizando conflitos entre o Locador (particular) e o Locatário na devolução do imóvel*”.

²⁷ Proc. 2022060971 (SEMED), Proc. 2015014382 (SEPLAD), Proc. 2014050020 (SEPLAD).

²⁸ Proc. 2020013787 (SEMED).

²⁹ Proc. 2020030600 (SEFIN).

³⁰ Proc. 2020003448 (SEISP), Proc. 2018021385 (IVM) e Proc. 2022042760 (SEMED).

³¹ https://www.palmas.to.gov.br/media/orgao/documentos/NOTA_DE_ORIENTA%C3%87%C3%83O_T%C3%89CNICA_-_SETCI-CGM_N%C2%BA_001-2016_5Lpz0r3.pdf



Portanto, considerando a relevância das orientações, destaca-se no corpo da presente auditoria operacional trechos da referida Nota de Orientação Técnica, que assim dispõe:

“A Lei do Inquilinato disciplina as locações de imóveis urbanos (art. 1º), bem como os procedimentos concernentes a elas. A mesma estabelece, em seus artigos 22 e 23, os deveres do locador e do locatário, respectivamente.

Assim, é de crucial importância o exame de alguns incisos desses dispositivos legais, por terem estrita relação com o tema da presente orientação, uma vez que são obrigações legais que responsabilizam as partes na relação locatícia.

Preceitua, com efeito, o art. 22, as obrigações legais do locador, como deveres a ele impostos, *in verbis*:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação”

Neste inciso, o verbo utilizado, ou seja, “responder”, confere amplitude ilimitada à obrigação imposta ao locador por quaisquer vícios ou defeitos anteriores à locação. Constatado o defeito, tanto faz ser oculto ou aparente, o locatário poderá optar pela dissolução do contrato e pleitear indenização, ou pedir redução proporcional do preço do aluguel.

O inciso V do mesmo artigo dispõe ainda como dever do locador:

“V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.”

Aqui é imperativo frisar que, quando não existe um Laudo de Vistoria inicial, são frequentes os desentendimentos entre Locador e Locatário no momento da devolução do imóvel, por ser este, o documento que assegura os direitos legais de ambas as partes. A função do Laudo é retratar a real condição em que o imóvel foi entregue para o Locatário e permitir que haja uma referência para aferição do estado do imóvel na sua devolução.

A existência do Laudo de Vistoria proporciona “segurança jurídica” para ambas as partes. Para o locatário porque no fim da locação ele deve devolver o prédio nas mesmas condições em que o recebeu, e, sem essa descrição minuciosa, talvez seja difícil provar o que já existia ou não quando do início do contrato.

Se o locatário está obrigado a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, a descrição minuciosa do mesmo (Laudo de Vistoria), no ato da entrega, definirá os limites de sua responsabilidade. Ao locador também interessa o cumprimento dessa obrigação, que lhe facilitará a prova, para exigir do locatário a indenização devida por eventuais danos causados ao imóvel,



além de prevenir queixa do locatário a respeito de vícios anteriores à locação.

Logo, se o locador não providenciar uma vistoria do estado do imóvel, ou o fizer de forma incorreta, o locatário tem direito de exigir uma descrição minuciosa do estado do imóvel que está recebendo, exatamente para não ser obrigado a fazer reparos futuros, indevidamente.

Em outra vertente, temos no art. 23 o seguinte:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

De acordo com o dispositivo supratranscrito, o Locatário é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso nominal. Por isso que o Locador deve sempre fazer o Laudo de Vistoria inicial e final, pois assim conseguirá realizar uma comparação do estado do imóvel no término do contrato locatício.

[...].

A **vistoria inicial** é a descrição detalhada do estado de conservação em que se encontra o imóvel no ato da locação, e a **vistoria final ou de devolução** é a descrição detalhada do estado de conservação em que se encontra o imóvel após a sua desocupação, comparando com os registros feitos anteriormente.

O Laudo de Vistoria inicial deve atestar a condição em que encontra o imóvel no momento da locação, devendo constar, a caracterização completa e detalhada da estrutura do imóvel, de cada cômodo e de sua parte externa, documentando cada aspecto da estrutura, quando apenas em texto, mas especialmente com fotos. A vistoria deve também registrar a discriminação de todos os acessórios existentes e observações quanto as características e o estado de conservação de pisos, luminárias, forros, armários, instalações elétricas e hidráulicas.

[...].

Assim, conforme visto, a ausência do Laudo de Vistoria no início de um ajuste locatício causa sérios problemas, tanto ao Locatário quanto ao Locador, sendo que o reconhecimento de qualquer pretensão a título de reparação de danos materiais supostamente causados pelo Locatário, dependerá da existência da vistoria inicial realizada no início da contratação, hem como, das descrições minuciosas e anexos fotográficos, por serem os instrumentos indispensáveis para aferir o estado do imóvel após a desocupação.

Em outra vertente, uma recomendação que também merece pontuar, é que o Locatário, na posse do Laudo de Vistoria Inicial, deve confrontar o real estado do imóvel com as informações contidas no laudo, anotando por escrito o que estiver em desacordo com o apresentado, e levar ao locador, ou à administradora do imóvel, a relação de todos os erros ou falhas que encontrar, resguardando-se de discussões futuras, e propiciando que a

vistoria reflita exatamente a real condição em que o Locatário está recebendo o imóvel.”

5.2.4.1. *Recomendação*

Que o laudo de vistoria inicial seja parte integrante do contrato de locação de imóvel, devidamente elaborado com todos os detalhes necessários e relatórios fotográficos, número do contrato a que ele se vincula, nome das partes contratantes, data do contrato e endereço do imóvel, bem como, ratificado pelo Locatário, Locador e fiscal de contrato, visando que as partes envolvidas estejam cientes da real e atual situação do imóvel, evitando assim, futuras contestações quanto a validade da vistoria.

5.2.5. **Situação Encontrada 5: Contratação efetivada sem atendimento às recomendações de Controle Interno e da PGM**

Em virtude da análise efetuada nas amostras selecionadas, a equipe técnica constatou a ocorrência de descumprimento pelos órgãos demandante de recomendações condicionantes da Procuradoria Geral do Município e Controladoria Geral do Município³², expedidas em diversas fases da realização da despesa. Assim, ressalta-se que, por se tratar de gestão de recursos públicos, os atos praticados pelo Gestor e demais agentes públicos envolvidos na formalização dos atos administrativos da despesa, devem ser realizados em observância aos princípios básicos da administração pública: legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade e eficiência.

Sabe-se que o Ordenador de Despesa deve manter relação funcional harmônica com os **pareceristas jurídicos** e os **agentes do controle interno**, e ainda estar alinhado com as normas legais e regulamentares da despesa pública, bem como com o interesse da coletividade.

³² A título de exemplo cita-se: P. 2022046986 (FESP), P. 2022049236 (IVM), P. 2015014268 (Saúde), P. 2020030600 (SEFIN), P. 2018009030 (SEFIN), 2022054914 (SEPLAD), 2019083461 (Educação) e P. 2022054914 (SEPLAD).





Nesse sentido, vale ressaltar trechos de artigo publicado na Revista do TCU, edição Julho-Dezembro/2021, intitulada de **“Ordenador despesas: gestão, discricionariedade e responsabilidade pessoal”**, quando assim assevera:

A função de ordenador de despesa não está adstrita ao mero acatamento ou acolhimento das solicitações de outras instâncias administrativas, devendo exercer um verdadeiro controle quanto à regularidade e à legalidade da despesa pública (TCU, 2007b)³³.

A ação respaldada em parecer jurídico não exime o gestor de responsabilização pela prática de ato irregular, uma vez que cabe a ele, em última instância, decidir sobre conveniência e oportunidade de efetivar o procedimento administrativo (2014c)³⁴.

Os pareceres técnicos e jurídicos não vinculam as autoridades competentes, que permanecem responsáveis pelos atos que praticam. **A autoridade administrativa, quando da avaliação dos aspectos técnicos e jurídicos do edital e do projeto básico, possui liberdade para discordar dos pareceres, desde que o faça de forma fundamentada** (TCU, 2013e)³⁵.

Vejamos ainda o entendimento contido no **ACÓRDÃO Nº 521/2013 – TCU – Plenário:**

9.2.1. em razão do disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/1993, as minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, necessitam ser previamente **examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração**, de modo que, havendo o órgão jurídico restituído o processo com exame preliminar, torna-se necessário o retorno desse, após o saneamento das pendências apontadas, **para emissão de parecer jurídico conclusivo, sobre sua aprovação ou rejeição;**

9.2.2. caso venha discordar dos termos do parecer jurídico, cuja emissão está prevista no inciso VI e no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/1993, **deverá apresentar por escrito a motivação dessa discordância antes de prosseguir com os procedimentos relativos à contratação**, arcando, nesse caso, integralmente com as consequências de tal ato, na hipótese de se confirmarem, posteriormente, as irregularidades apontadas pelo órgão jurídico;[...]"

³³ Acórdão 985/2007-TCU-Plenário. Relatório de Auditoria. Ministro-Relator Guilherme Palmeira. Brasília: TCU.

³⁴ Acórdão 2904/2014-TCU-Plenário. Recurso de Revisão em Tomada de Contas Especial. Ministro-Substituto Marcos Bemquerer. Brasília: TCU.

³⁵ Acórdão 828/2013-TCU-Plenário. Pedido de Reexame em Relatório de Auditoria. Ministro-Relator Benjamin Zymler. Brasília: TCU.





Em oportuno, **imprescindível registrar na presente auditoria operacional que os Gestores Públicos precisam estar conscientes de que são os responsáveis, em primeira linha, pelos controles de seus processos**, uma vez que as ações de controle não têm o condão de impedir a prática do ato, mas de orientar o Gestor sobre sua irregularidade.

Todavia, considerando a relevância do tema, orienta-se os Gestores que a decisão administrativa se vincula aos motivos determinantes de seus atos, e esta é a chamada “**Teoria dos Motivos Determinantes**”³⁶:. Vejamos:

“Ainda relacionada com o motivo, há a teoria dos motivos determinantes, em consonância com a qual a validade do ato se vincula aos motivos indicados como seu fundamento, de tal modo que, se inexistentes ou faltosos, implicam a sua nulidade. Por outras palavras, quando a Administração motiva o ato, **mesmo que a lei não exija a motivação, ele só será válido se os motivos forem verdadeiros**”. (Grifos nossos.)

Por outro lado, tem-se a ainda a instância do **exercício do controle interno**, que por sua vez, tem a função de assessorar os gestores, por meio de sugestões, recomendações e suporte, na busca dos mecanismos mais eficazes para a eficiência das ações e para evitar o mau uso ou mesmo o desvio de recursos. Porém, a decisão final do controle que será implantado é sempre do gestor, que é o responsável pela operação e pelo controle dos seus processos.

Portanto, vejamos ainda o que nos ensina o artigo do TCU supracitado:

“[...] De acordo com o **American Institute of Certified Public Accountants (AICPA)**, os controles internos da organização devem atender aos seguintes requisitos:

- a. ter caráter prioritariamente preventivo;
- b. estar voltado, permanentemente, para a correção de desvios;
- c. prevalecer como instrumento auxiliar de gestão, devendo auxiliar a própria administração e também o controle externo;
- d. estar direcionado para o atendimento a todos os níveis hierárquicos da administração, de forma a orientar todos quanto à correção dos procedimentos a serem adotados.

[...]

A ordenação de despesas é ato de efetiva gestão, o qual ultrapassa a mera formalidade e a concordância com outras instâncias do órgão ou entidade. Os atos de ordenação de despesas são caracterizados pela

³⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo, p. 196.





discricionariedade e importam no dever de supervisão dos atos dos subordinados, o que se amolda aos institutos jurídicos da culpa *in eligendo* e da culpa *in vigilando*. Os atos de realização de despesa pública devem ser, obrigatoriamente, precedidos de rigorosa análise de todo o conteúdo envolvido na decisão, bem como dos efeitos esperados, os quais devem estar em perfeita consonância com o interesse público.

[...]

Na essência dos atos de ordenação de despesas, estão a onerosidade, a formalidade e a discricionariedade. A onerosidade refere-se à efetiva disposição patrimonial, mediante dispêndio financeiro ou outra forma que em termos financeiros possa ser medida. A formalidade remete aos requisitos previstos em lei ou outro normativo, sem os quais o ato é considerado viciado e sujeito a anulação. A discricionariedade trata do exercício de poder em sua forma mais evidente, já que o ordenador de despesas pode praticar o ato, ou não.

Os atos de ordenação de despesas geram responsabilidade pessoal do ordenador e são caracterizados pela inversão do ônus de prova. A responsabilidade pessoal decorre diretamente do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado e importa em que eventual dano ao Erário, salvo casos especiais, deva ser suportado pelo agente que lhe deu causa, com seu patrimônio pessoal. A inversão do ônus de prova, também vinculada ao mesmo princípio, faz incumbência do ordenador de despesas demonstrar que sua conduta é regular e conforme com as normas aplicáveis, além de comprometida com o interesse público e movida pela boa-fé. Ainda, como decorrência da natureza pessoal da responsabilidade, impedimentos e vedações são impostos aos ordenadores de despesas”.

Por fim, vejamos ainda o que preconiza a **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**, Tomo 2, Direito Administrativo e Constitucional, coord. Vidal Serrano Nunes Jr. [et al.] – São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017:

“[...] **ao controle interno não é dado o poder de avocar a discricionariedade administrativa resguardada à autoridade controlada**, e, como contraponto, não está obrigado a acolher nenhum tipo de tese ou vontade que pelo exercício de discricionariedade, lhe seja imposta pelo Gestor.

É dizer, ao controle não é dado alterar opção discricionária da autoridade, porém, da mesma forma, não está obrigado a concordar com esta opção, devendo, nestes casos registrar sua discordância ou sugerir outras condutas igualmente válidas para eleição válidas para eleição discricionárias do gestor”.

5.2.5.1. **Recomendação**

Que os Ordenadores de Despesa ao discordar de orientação jurídica ou, de controle interno, que representam os documentos fundamentadores e representativos da



vontade da Administração, apresentem por escrito motivação explícita, prévia e lógica dos pressupostos de fato e de direito que fundamentam e forma consistente sua decisão discordante.

Alertar os gestores que sua discricionariedade não escusa da necessidade de justificativa clara e contundente de sua escolha, em atendimento ao princípio da motivação, segundo o qual **não é o simples “querer do administrador” que direciona suas escolhas, mas uma série de fatores legais e operacionais que o levam a determinadas opções, o que sempre deve ser cristalino nas contratações públicas.** Sendo obrigação do ordenador de despesa ressarcir o erário dos prejuízos a que tenha dado causa por ação ou omissão no cumprimento da lei ou das normas do direito financeiro. É responsabilidade pessoal do gestor a comprovação do bom e regular emprego dos valores públicos que, nessa condição, tenha recebido, cabendo-lhe, em consequência, o ônus de prova (**Acórdão 1194/2009-TCU-1ª Câmara**).

5.2.6. Situação Encontrada 6: Pagamento de IPTU pelo Município

A presente ocorrência decorre dos resultados apurados pela equipe de auditoria que constatou em vários contratos de locação, a transferência à Administração Pública da responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Preliminarmente, quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia é de Direito Privado. Assim, a Administração Pública atua como se um particular fosse aplicando, na essência, o regime de direito privado (Lei nº 8.245/1991), mas que não afasta completamente a observância de preceitos de direito público, sobretudo em razão da supremacia e indisponibilidade do interesse público.

O Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966) rege o IPTU em seus artigos 32 a 34 e sua constitucionalidade é prevista no artigo 156, inciso I, da Carta Magna/1988.



Que haja avaliação crítica do valor locatício pelo Gestor, “*efetuando o comparativo entre os valores encontrados e o preço a ser contratado*”, conforme recomendado pela Procuradoria Geral do Município através do Parecer nº 619/2023/GAB/PGM, de lavra do Procurador Geral, referente ao processo administrativo nº 2020030600.

Que o órgão ou entidade locatária, antes de prorrogar o contrato de locação, faça uma análise de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, além da comparação com outros imóveis semelhantes, a fim de que seja demonstrado: a) que a renovação permanece econômica para a Administração; b) que o interesse público no caso concreto restará atendido; c) que os preços, após eventual reajuste, permanecem compatíveis com a realidade local.

5.2.3. **Situação Encontrada 3: Deficiência na juntada de documentos referentes ao imóvel locado**

Na realização da presente auditoria operacional a equipe auditora constatou a deficiência na instrução dos processos de despesas de locação de imóveis, caracterizada pela ausência de documentos imprescindíveis à verificação da regularidade e comprovação da situação real em que se encontra os imóveis a serem locados pela Administração Pública. Dentre eles, destaca-se a ausência de:

- a) Matrícula de inteiro teor do imóvel, com averbação da construção ao imóvel;
- b) Certidão Negativa de ônus sobre o imóvel;
- c) Habite-se;
- d) Certidão de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- e) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
- f) Declaração Anual de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto.

Inicialmente, destaca-se que a **Certidão de Inteiro teor da Matrícula do imóvel**, também conhecida como Certidão de Matrícula é documento extremamente





importante para a correta instrução processual, uma vez que corresponde a uma narrativa com todos os dados e informações referentes ao imóvel, tais como: localização, lote, quadra, nome do proprietário atual, datas dos registros e averbações, e todo o histórico do imóvel atualizado.

No mesmo sentido, é a **Certidão de Matrícula de Ônus Reais**, pois contém além dos dados do imóvel e dos proprietários as informações que atestam a existência ou não de ônus reais ou gravames que recaiam sobre o imóvel, e que, conforme o caso, seja hipótese impeditiva de formalização do contrato de locação com a Administração Pública.

O **Código de Obras e Posturas do Município de Palmas, através da Lei Municipal nº 371/1992**, institui um conjunto de normas e regulamentos que estabelecem as regras para construção, ampliação, reforma e demolição de edificações e, que devem ser rigorosamente cumpridas.

Dentre os documentos que também são essenciais à prévia locação, e que comprovam a regularidade do imóvel, estão o **Habite-se** que garante a habitação e/ou ocupação de forma legal, garantindo que esteja em atendimento aos requisitos de segurança, habitabilidade e infraestrutura; e ainda, a **Certidão de Vistoria do Corpo de Bombeiros**, com o intuito de comprovar legalmente que o estabelecimento está seguro e que atende as normas de segurança contra incêndio e pânico estabelecidas pelos órgãos competentes.

Quanto a necessária instrução processual com a **Certidão negativa de débitos imobiliários do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**, tem-se que é um documento essencial para comprovar a regularidade fiscal de um imóvel em relação a esse imposto, garantindo que o imóvel está regular perante o Município e que o proprietário está em dia com suas obrigações fiscais, evitando problemas futuros e assegurando a tranquilidade nas **questões relacionadas ao imóvel**.

Por fim, no tocante à exigência da **Declaração de quitação de débitos de energia elétrica e de água e esgoto**, tem por importância a demonstração de regularidade dos débitos anteriores à locação do imóvel pela Administração Pública.



5.2.3.1. *Recomendação*

Que haja o aprimoramento da instrução processual relativa aos processos de locação de imóveis, com o fim de contemplar o rol de todos os documentos necessários à regularidade da contratação firmada entre a Administração Pública e o Particular.

5.2.4. **Situação Encontrada 4: Ausência ou deficiência no Laudo de Vistoria Inicial do imóvel locado**

A equipe de auditoria constatou ausência de laudos de vistoria inicial em 50% (cinquenta por cento) da amostra composta por 28 (vinte e oito) processos administrativos, restando evidente que a falha é reiterada em vários contratos de locação firmados entre particulares e órgãos da Administração Pública.

Além da ausência de apresentação de laudos de vistoria inicial, foram observadas no restante das 14 (quatorze) amostras examinadas, várias situações que comprometem a cumprimento da finalidade do instrumento, a exemplo de, laudos deficientes e incompletos²⁷, laudos sem assinaturas de ambas as partes²⁸, laudos emitidos unilateralmente por representantes da Administração²⁹ e do locador³⁰.

No tocante à **importância do laudo de vistoria para a locação de imóveis** em que a Administração pública figura como Locatária, a Controladoria Geral do Município expediu a **NOTA DE ORIENTAÇÃO TÉCNICA - SETCI/CGM N° 01/2016**, disponível na página oficial da Secretaria de Transparência e Controle Interno³¹ que traz orientações de suma relevância, em especial, quanto à “*essencialidade do Laudo de Vistoria inicial e final do imóvel locado, por ser o documento hábil a caracterizar, com detalhe e rigor técnico, as reais condições do imóvel no início e fim da locação, minimizando conflitos entre o Locador (particular) e o Locatário na devolução do imóvel*”.

²⁷ Proc. 2022060971 (SEMED), Proc. 2015014382 (SEPLAD), Proc. 2014050020 (SEPLAD).

²⁸ Proc. 2020013787 (SEMED).

²⁹ Proc. 2020030600 (SEFIN).

³⁰ Proc. 2020003448 (SEISP), Proc. 2018021385 (IVM) e Proc. 2022042760 (SEMED).

³¹ https://www.palmas.to.gov.br/media/orgao/documentos/NOTA_DE_ORIENTA%C3%87%C3%83O_T%C3%89CNICA_-_SETCI-CGM_N%C2%BA_001-2016_5Lpz0r3.pdf



Portanto, considerando a relevância das orientações, destaca-se no corpo da presente auditoria operacional trechos da referida Nota de Orientação Técnica, que assim dispõe:

“A Lei do Inquilinato disciplina as locações de imóveis urbanos (art. 1º), bem como os procedimentos concernentes a elas. A mesma estabelece, em seus artigos 22 e 23, os deveres do locador e do locatário, respectivamente.

Assim, é de crucial importância o exame de alguns incisos desses dispositivos legais, por terem estrita relação com o tema da presente orientação, uma vez que são obrigações legais que responsabilizam as partes na relação locatícia.

Preceitua, com efeito, o art. 22, as obrigações legais do locador, como deveres a ele impostos, *in verbis*:

“Art. 22. O locador é obrigado a:

[...]

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação”

Neste inciso, o verbo utilizado, ou seja, “responder”, confere amplitude ilimitada à obrigação imposta ao locador por quaisquer vícios ou defeitos anteriores à locação. Constatado o defeito, tanto faz ser oculto ou aparente, o locatário poderá optar pela dissolução do contrato e pleitear indenização, ou pedir redução proporcional do preço do aluguel.

O inciso V do mesmo artigo dispõe ainda como dever do locador:

“V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.”

Aqui é imperativo frisar que, quando não existe um Laudo de Vistoria inicial, são frequentes os desentendimentos entre Locador e Locatário no momento da devolução do imóvel, por ser este, o documento que assegura os direitos legais de ambas as partes. A função do Laudo é retratar a real condição em que o imóvel foi entregue para o Locatário e permitir que haja uma referência para aferição do estado do imóvel na sua devolução.

A existência do Laudo de Vistoria proporciona “segurança jurídica” para ambas as partes. Para o locatário porque no fim da locação ele deve devolver o prédio nas mesmas condições em que o recebeu, e, sem essa descrição minuciosa, talvez seja difícil provar o que já existia ou não quando do início do contrato.

Se o locatário está obrigado a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, a descrição minuciosa do mesmo (Laudo de Vistoria), no ato da entrega, definirá os limites de sua responsabilidade. Ao locador também interessa o cumprimento dessa obrigação, que lhe facilitará a prova, para exigir do locatário a indenização devida por eventuais danos causados ao imóvel,



além de prevenir queixa do locatário a respeito de vícios anteriores à locação.

Logo, se o locador não providenciar uma vistoria do estado do imóvel, ou o fizer de forma incorreta, o locatário tem direito de exigir uma descrição minuciosa do estado do imóvel que está recebendo, exatamente para não ser obrigado a fazer reparos futuros, indevidamente.

Em outra vertente, temos no art. 23 o seguinte:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

De acordo com o dispositivo supratranscrito, o Locatário é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso nominal. Por isso que o Locador deve sempre fazer o Laudo de Vistoria inicial e final, pois assim conseguirá realizar uma comparação do estado do imóvel no término do contrato locatício.

[...].

A **vistoria inicial** é a descrição detalhada do estado de conservação em que se encontra o imóvel no ato da locação, e a **vistoria final ou de devolução** é a descrição detalhada do estado de conservação em que se encontra o imóvel após a sua desocupação, comparando com os registros feitos anteriormente.

O Laudo de Vistoria inicial deve atestar a condição em que encontra o imóvel no momento da locação, devendo constar, a caracterização completa e detalhada da estrutura do imóvel, de cada cômodo e de sua parte externa, documentando cada aspecto da estrutura, quando apenas em texto, mas especialmente com fotos. A vistoria deve também registrar a discriminação de todos os acessórios existentes e observações quanto as características e o estado de conservação de pisos, luminárias, forros, armários, instalações elétricas e hidráulicas.

[...].

Assim, conforme visto, a ausência do Laudo de Vistoria no início de um ajuste locatício causa sérios problemas, tanto ao Locatário quanto ao Locador, sendo que o reconhecimento de qualquer pretensão a título de reparação de danos materiais supostamente causados pelo Locatário, dependerá da existência da vistoria inicial realizada no início da contratação, hem como, das descrições minuciosas e anexos fotográficos, por serem os instrumentos indispensáveis para aferir o estado do imóvel após a desocupação.

Em outra vertente, uma recomendação que também merece pontuar, é que o Locatário, na posse do Laudo de Vistoria Inicial, deve confrontar o real estado do imóvel com as informações contidas no laudo, anotando por escrito o que estiver em desacordo com o apresentado, e levar ao locador, ou à administradora do imóvel, a relação de todos os erros ou falhas que encontrar, resguardando-se de discussões futuras, e propiciando que a

vistoria reflita exatamente a real condição em que o Locatário está recebendo o imóvel.”

5.2.4.1. *Recomendação*

Que o laudo de vistoria inicial seja parte integrante do contrato de locação de imóvel, devidamente elaborado com todos os detalhes necessários e relatórios fotográficos, número do contrato a que ele se vincula, nome das partes contratantes, data do contrato e endereço do imóvel, bem como, ratificado pelo Locatário, Locador e fiscal de contrato, visando que as partes envolvidas estejam cientes da real e atual situação do imóvel, evitando assim, futuras contestações quanto a validade da vistoria.

5.2.5. **Situação Encontrada 5: Contratação efetivada sem atendimento às recomendações de Controle Interno e da PGM**

Em virtude da análise efetuada nas amostras selecionadas, a equipe técnica constatou a ocorrência de descumprimento pelos órgãos demandante de recomendações condicionantes da Procuradoria Geral do Município e Controladoria Geral do Município³², expedidas em diversas fases da realização da despesa. Assim, ressalta-se que, por se tratar de gestão de recursos públicos, os atos praticados pelo Gestor e demais agentes públicos envolvidos na formalização dos atos administrativos da despesa, devem ser realizados em observância aos princípios básicos da administração pública: legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade e eficiência.

Sabe-se que o Ordenador de Despesa deve manter relação funcional harmônica com os **pareceristas jurídicos** e os **agentes do controle interno**, e ainda estar alinhado com as normas legais e regulamentares da despesa pública, bem como com o interesse da coletividade.

³² A título de exemplo cita-se: P. 2022046986 (FESP), P. 2022049236 (IVM), P. 2015014268 (Saúde), P. 2020030600 (SEFIN), P. 2018009030 (SEFIN), 2022054914 (SEPLAD), 2019083461 (Educação) e P. 2022054914 (SEPLAD).





Nesse sentido, vale ressaltar trechos de artigo publicado na Revista do TCU, edição Julho-Dezembro/2021, intitulada de “**Ordenador despesas: gestão, discricionariedade e responsabilidade pessoal**”, quando assim assevera:

A função de ordenador de despesa não está adstrita ao mero acatamento ou acolhimento das solicitações de outras instâncias administrativas, devendo exercer um verdadeiro controle quanto à regularidade e à legalidade da despesa pública (TCU, 2007b)³³.

A ação respaldada em parecer jurídico não exime o gestor de responsabilização pela prática de ato irregular, uma vez que cabe a ele, em última instância, decidir sobre conveniência e oportunidade de efetivar o procedimento administrativo (2014c)³⁴.

Os pareceres técnicos e jurídicos não vinculam as autoridades competentes, que permanecem responsáveis pelos atos que praticam. **A autoridade administrativa, quando da avaliação dos aspectos técnicos e jurídicos do edital e do projeto básico, possui liberdade para discordar dos pareceres, desde que o faça de forma fundamentada** (TCU, 2013e)³⁵.

Vejamos ainda o entendimento contido no **ACÓRDÃO Nº 521/2013 – TCU – Plenário**:

9.2.1. em razão do disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/1993, as minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, necessitam ser previamente **examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração**, de modo que, havendo o órgão jurídico restituído o processo com exame preliminar, torna-se necessário o retorno desse, após o saneamento das pendências apontadas, **para emissão de parecer jurídico conclusivo, sobre sua aprovação ou rejeição**;

9.2.2. caso venha discordar dos termos do parecer jurídico, cuja emissão está prevista no inciso VI e no parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666/1993, **deverá apresentar por escrito a motivação dessa discordância antes de prosseguir com os procedimentos relativos à contratação**, arcando, nesse caso, integralmente com as consequências de tal ato, na hipótese de se confirmarem, posteriormente, as irregularidades apontadas pelo órgão jurídico;[...]

³³ Acórdão 985/2007-TCU-Plenário. Relatório de Auditoria. Ministro-Relator Guilherme Palmeira. Brasília: TCU.

³⁴ Acórdão 2904/2014-TCU-Plenário. Recurso de Revisão em Tomada de Contas Especial. Ministro-Substituto Marcos Bemquerer. Brasília: TCU.

³⁵ Acórdão 828/2013-TCU-Plenário. Pedido de Reexame em Relatório de Auditoria. Ministro-Relator Benjamin Zymler. Brasília: TCU.





Em oportuno, **imprescindível registrar na presente auditoria operacional que os Gestores Públicos precisam estar conscientes de que são os responsáveis, em primeira linha, pelos controles de seus processos**, uma vez que as ações de controle não têm o condão de impedir a prática do ato, mas de orientar o Gestor sobre sua irregularidade.

Todavia, considerando a relevância do tema, orienta-se os Gestores que a decisão administrativa se vincula aos motivos determinantes de seus atos, e esta é a chamada “**Teoria dos Motivos Determinantes**”³⁶:. Vejamos:

“Ainda relacionada com o motivo, há a teoria dos motivos determinantes, em consonância com a qual a validade do ato se vincula aos motivos indicados como seu fundamento, de tal modo que, se inexistentes ou faltosos, implicam a sua nulidade. Por outras palavras, quando a Administração motiva o ato, **mesmo que a lei não exija a motivação, ele só será válido se os motivos forem verdadeiros**”. (Grifos nossos.)

Por outro lado, tem-se a ainda a instância do **exercício do controle interno**, que por sua vez, tem a função de assessorar os gestores, por meio de sugestões, recomendações e suporte, na busca dos mecanismos mais eficazes para a eficiência das ações e para evitar o mau uso ou mesmo o desvio de recursos. Porém, a decisão final do controle que será implantado é sempre do gestor, que é o responsável pela operação e pelo controle dos seus processos.

Portanto, vejamos ainda o que nos ensina o artigo do TCU supracitado:

“[...] De acordo com o **American Institute of Certified Public Accountants (AICPA)**, os controles internos da organização devem atender aos seguintes requisitos:

- a. ter caráter prioritariamente preventivo;
- b. estar voltado, permanentemente, para a correção de desvios;
- c. prevalecer como instrumento auxiliar de gestão, devendo auxiliar a própria administração e também o controle externo;
- d. estar direcionado para o atendimento a todos os níveis hierárquicos da administração, de forma a orientar todos quanto à correção dos procedimentos a serem adotados.

[...]

A ordenação de despesas é ato de efetiva gestão, o qual ultrapassa a mera formalidade e a concordância com outras instâncias do órgão ou entidade. Os atos de ordenação de despesas são caracterizados pela

³⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo, p. 196.





discricionariedade e importam no dever de supervisão dos atos dos subordinados, o que se amolda aos institutos jurídicos da culpa *in eligendo* e da culpa *in vigilando*. Os atos de realização de despesa pública devem ser, obrigatoriamente, precedidos de rigorosa análise de todo o conteúdo envolvido na decisão, bem como dos efeitos esperados, os quais devem estar em perfeita consonância com o interesse público.

[...]

Na essência dos atos de ordenação de despesas, estão a onerosidade, a formalidade e a discricionariedade. A onerosidade refere-se à efetiva disposição patrimonial, mediante dispêndio financeiro ou outra forma que em termos financeiros possa ser medida. A formalidade remete aos requisitos previstos em lei ou outro normativo, sem os quais o ato é considerado viciado e sujeito a anulação. A discricionariedade trata do exercício de poder em sua forma mais evidente, já que o ordenador de despesas pode praticar o ato, ou não.

Os atos de ordenação de despesas geram responsabilidade pessoal do ordenador e são caracterizados pela inversão do ônus de prova. A responsabilidade pessoal decorre diretamente do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado e importa em que eventual dano ao Erário, salvo casos especiais, deva ser suportado pelo agente que lhe deu causa, com seu patrimônio pessoal. A inversão do ônus de prova, também vinculada ao mesmo princípio, faz incumbência do ordenador de despesas demonstrar que sua conduta é regular e conforme com as normas aplicáveis, além de comprometida com o interesse público e movida pela boa-fé. Ainda, como decorrência da natureza pessoal da responsabilidade, impedimentos e vedações são impostos aos ordenadores de despesas”.

Por fim, vejamos ainda o que preconiza a **Enciclopédia Jurídica da PUCSP**, Tomo 2, Direito Administrativo e Constitucional, coord. Vidal Serrano Nunes Jr. [et al.] – São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017:

“[...] **ao controle interno não é dado o poder de avocar a discricionariedade administrativa resguardada à autoridade controlada**, e, como contraponto, não está obrigado a acolher nenhum tipo de tese ou vontade que pelo exercício de discricionariedade, lhe seja imposta pelo Gestor.

É dizer, ao controle não é dado alterar opção discricionária da autoridade, porém, da mesma forma, não está obrigado a concordar com esta opção, devendo, nestes casos registrar sua discordância ou sugerir outras condutas igualmente válidas para eleição válidas para eleição discricionárias do gestor”.

5.2.5.1. **Recomendação**

Que os Ordenadores de Despesa ao discordar de orientação jurídica ou, de controle interno, que representam os documentos fundamentadores e representativos da



vontade da Administração, apresentem por escrito motivação explícita, prévia e lógica dos pressupostos de fato e de direito que fundamentam e forma consistente sua decisão discordante.

Alertar os gestores que sua discricionariedade não escusa da necessidade de justificativa clara e contundente de sua escolha, em atendimento ao princípio da motivação, segundo o qual **não é o simples “querer do administrador” que direciona suas escolhas, mas uma série de fatores legais e operacionais que o levam a determinadas opções, o que sempre deve ser cristalino nas contratações públicas.** Sendo obrigação do ordenador de despesa ressarcir o erário dos prejuízos a que tenha dado causa por ação ou omissão no cumprimento da lei ou das normas do direito financeiro. É responsabilidade pessoal do gestor a comprovação do bom e regular emprego dos valores públicos que, nessa condição, tenha recebido, cabendo-lhe, em consequência, o ônus de prova (**Acórdão 1194/2009-TCU-1ª Câmara**).

5.2.6. Situação Encontrada 6: Pagamento de IPTU pelo Município

A presente ocorrência decorre dos resultados apurados pela equipe de auditoria que constatou em vários contratos de locação, a transferência à Administração Pública da responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Preliminarmente, quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia é de Direito Privado. Assim, a Administração Pública atua como se um particular fosse aplicando, na essência, o regime de direito privado (Lei nº 8.245/1991), mas que não afasta completamente a observância de preceitos de direito público, sobretudo em razão da supremacia e indisponibilidade do interesse público.

O Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966) rege o IPTU em seus artigos 32 a 34 e sua constitucionalidade é prevista no artigo 156, inciso I, da Carta Magna/1988.





Art. 2º A Comissão Especial de Levantamento e Avaliação Patrimonial de Bens Imóveis do Município é constituída pelos órgãos, entidade e respectivos representantes a seguir:

I - Procuradoria Geral do Município:

- a) Arnald Pereira Braga, titular;
- b) Hitallo Ricardo Panato Passos, suplente;
- (...)

§ 1º A Comissão, composta por servidores efetivos, é presidida pelo membro titular da Procuradoria Geral do Município, substituído em suas ausências ou impedimentos pelo suplente.

(...)

Art. 4º Incumbe à Comissão Especial de Levantamento e Avaliação Patrimonial de Bens Imóveis do Município:

I - identificar, cadastrar e classificar todos os bens imóveis pertencentes ao Município;

II - verificar e confirmar a existência física e localização dos bens imóveis;

III - identificar os bens imóveis não localizados;

IV - sanar irregularidades relativas à identificação e controle dos bens imóveis;

V - confirmar a titularidade dos imóveis;

VI - atualizar os controles e registros dos bens imóveis;

VII - classificar os bens passíveis de disponibilidade de uso;

VIII - emitir relatório final acerca das observações anotadas ao longo do processo de levantamento, constando as informações quanto aos procedimentos realizados, à situação geral do patrimônio do município de Palmas e às recomendações para corrigir as irregularidades apontadas, assim como eliminar ou reduzir o risco de sua ocorrência futura, se for o caso;

IX - subsidiar a tomada de decisões;

X - quanto aos bens imóveis inservíveis:

a) classificar os bens imóveis inservíveis (ociosos, recuperáveis, irre recuperáveis e antieconômicos);

b) formar os lotes de bens conforme sua classificação e características patrimoniais, catalogando os imóveis e promovendo a organização do patrimônio; XI - realizar outras atividades correlatas.

XI - realizar outras atividades correlatas.

(...)

Art. 5º Incumbe à **Agência Municipal de Tecnologia da Informação o desenvolvimento de Sistema de Gestão de Patrimônio Imobiliário** para gerenciamento e controle efetivo dos bens imóveis municipais, bem como para funcionamento concomitante ao cadastro imobiliário gerido pela Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 6º À **Gerência do Patrimônio Imobiliário** cabe administrar e controlar o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário, bem como promover e coordenar as atividades para implantação do respectivo acervo digital.



Art. 8º A Comissão terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias, prorrogáveis por igual período, mediante requerimento à Procuradoria Geral do Município, para apresentar relatório conclusivo dos trabalhos desenvolvidos.

Parágrafo único. **O relatório de conclusão dos trabalhos será apresentado em até 60 (sessenta) dias após a finalização dos trabalhos da Comissão e será encaminhado ao Procurador Geral do Município para homologação**, que o encaminhará ao Chefe do Poder Executivo para conhecimento.

Frente a tal contexto, **observa-se a existência de normativo municipal que disciplina a obrigatoriedade de levantamento e avaliação Patrimonial de Bens Imóveis do Município, cabendo à Procuradoria Geral do Município** a organização e administração do patrimônio imobiliário municipal, nos termos do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, com responsabilidades bem definidas nos incisos do artigo 4º do Decreto Municipal nº 1.629, de 06/08/20218. Quanto ao **desenvolvimento do Sistema de Gestão de Patrimônio Imobiliário** para gerenciamento e controle efetivo dos bens imóveis municipais, fica a cargo da **Agência Municipal de Tecnologia da Informação**.

Destaque-se que o controle, além de atividade, é princípio inerente à atividade da Administração Pública, de previsão constitucional (arts. 70 e 71 da Constituição Federal). Assim, diante das informações prestadas pela PGM, a equipe de auditoria identificou **ponto crítico de controle acerca dos bens imobiliários desta Municipalidade**, ante a **ausência de uma estrutura de governança relativa ao controle patrimonial dos bens e de transparência e responsabilidade na administração pública**, o que constitui inobservância de normas legais e regulamentadoras e que pode resultar em penalidades graves para o administrador público responsável.

5.2.9.1. Recomendação

Que a autoridade competente do órgão responsável pela gestão, organização e administração do patrimônio imobiliário municipal tome todas as medidas administrativas necessárias para dar cumprimento às responsabilidades estabelecidas nos artigos 4º, 5º e 6º do Decreto Municipal nº 1.629/2018, de modo a promover a existência de uma base de dados fidedigna que permita a identificação, o cadastro e a classificação de todos os bens imóveis



pertencentes ao Município de Palmas, através de Sistema de Gestão para gerenciamento e controle efetivo dos bens imóveis municipais.

5.2.10. Situação Encontrada 10: Abertura de novo processo administrativo para a mesma contratação em detrimento da comprovação de possível reequilíbrio econômico-financeiro

Na etapa de execução da presente auditoria operacional, a equipe técnica teve acesso a análise ao **processo de nº 2020013787**, tendo por finalidade a locação de imóvel localizado na Quadra ASR-SE 85, Alameda 04, QI 03, Lote 18, Plano Diretor Sul, em Palmas-TO, para atender a demanda de inservíveis das unidades escolares, sendo formalizado o **Contrato de Locação nº 13/2020, assinado em 18/06/2020, no valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, perfazendo o valor global anual de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), com vigência de 12 (doze) meses a partir de sua assinatura.

Durante a vigência contratual foram realizados 3 (três) aditivos contratuais de prazos e reajustes, dentre eles, destaca-se o último termo aditivo onde ficou pactuado entre as partes o reajuste, mediante aplicação do Índice Geral de Preço — Mercado (IGP—M), de 14,66%, **passando o valor mensal do aluguel para R\$ 15.713,00 (quinze mil setecentos e treze reais)**. Segue abaixo, tabela ilustrativa dos prazos contratuais:

ANTIGO CONTRATO			
Processo	UG	Contrato	Vigência
2020013787	SEMED	013/2020	18/06/2020 a 18/06/2021
		01/2021 (17/06/2021)	18/06/2021 a 18/12/2021
		02/2021 (30/11/2021)	18/12/2021 a 18/06/2022
		03/2022 (15/06/2022)	18/06/2022 a 18/09/2022

Em exame à amostra selecionada, a equipe de trabalho verificou uma solicitação à Locadora Antonildes Gomes Ferreira Guimarães a solicitação de celebração de **Termo Aditivo nº 04 ao Contrato nº 013/2020**, por mais 4 (quatro) meses. Em resposta à Secretaria Municipal da Educação a proprietária do imóvel argumenta que:





“Considerando que no período de 12 meses não foram suficientes para atender as necessidades do órgão, com isso teve o aditamento para mais 03 meses, no entanto, teve o reajuste aplicado conforme clausula dez. Considerando que esta Secretária precisa de outro aditivo por mais um período de 04 meses, em que a vigência passaria o vencimento para o dia 17/01/2023. Considerando a defasagem de valores já há época em que foram firmados da locação, **no entanto para que possamos fazer este novo aditivo, necessitamos de fazer o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, trazendo os valores ao patamar do mercado atual.** Portanto conforme a avaliação em (anexo) do perito avaliador esse é valor para que possamos fazer o aditivo, contando com a compreensão de todos”.

Todavia, a equipe de auditoria constatou a abertura de **novo processo administrativo de nº 2022060971, em 06/10/2022** com a finalidade de locação do mesmo imóvel destinado a atender a mesma finalidade (demandas de inservíveis recolhidos pela Secretaria Municipal da Educação), sendo formalizado o **Contrato de Locação nº 02/2023**, com vigência de 26/01/2023 a 26/01/2024, porém, no valor mensal inicial de **R\$ 41.000,00 (Quarenta e um mil reais)**, ou seja, um aumento R\$ 25.287,00 (vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais) a mais do que o contrato anterior, perfazendo um aumento de mais de 160% (cento e sessenta por cento).

5.2.10.1. Recomendação

Que os agentes públicos responsáveis pelas relações locatícias e Gestores Públicos competentes, exijam a correta instrução processual para as hipóteses de reajustes e/ou eventuais ações revisionais de valores dos alugueres, demonstrando os fatos e fundamentos jurídicos dos acordos contratuais.

Considerando a variação de preços dos contratos firmados, recomenda-se que autoridade competente da Secretaria Municipal da Educação tome as medidas administrativas cabíveis para averiguar a situação encontrada pela equipe de auditoria, com o fim de comprovar que o valor atual praticado no Contrato de Locação nº 02/2023 encontra-se compatível com o praticado no mercado.



5.3. QUESTÕES REFERENTES À TRANSPARÊNCIA DOS ATOS DE LOCAÇÃO

A transparência é requisito dos atos públicos, vinculado ao cumprimento dos princípios da publicidade e do direito de acesso às informações públicas, de forma que não haja apenas a publicação dos atos da Administração Pública, mas que tais publicações estejam efetivamente acessíveis aos cidadãos.

A Lei da Transparência (Lei Complementar nº 131/2009) e a Lei de Acesso à Informação – LAI (Lei nº 12.527/2011) levaram à implementação de ferramentas para garantia do cumprimento dos princípios elencados.

No município de Palmas, o Decreto nº 462/2013 regulamenta o acesso à informação de que trata a Lei Federal 12.527/2011, trazendo diretrizes para o Portal da Transparência, ferramenta desenvolvida que disponibiliza *“informações sobre Despesas (empenhos, contratos, licitações, pagamentos), arrecadação de receitas municipais, quadro de servidores públicos, além de acompanhamento dos índices de aplicação em saúde, educação e pessoal, conforme preceitua a L.R.F”*⁴².

Outro aspecto da publicidade das contratações públicas relevante se trata do cadastramento destas no SICAP-LCO – Licitação, Contratos e Obras⁴³ criado com a finalidade de *“propiciar agilidade e efetividade nas ações do controle externo do Tribunal, com a disponibilização dos dados para o cidadão, podendo ser utilizado também como ferramenta de gestão e controle, pelo jurisdicionado e por toda sociedade”*⁴⁴.

As informações enviadas ao SICAP-LCO são divididas em 3 (três) fases, tais sejam:

- a) 1ª Fase-Editais de Licitações, Atos de Dispensa e Inexigibilidade e Adesão a Ata Registro de Preço,

⁴² Informação constante no Portal da Transparência acessada no link: <http://prodata.palmas.to.gov.br:8080/sig/app.html#/transparencia/index>

⁴³ Regulamentado no âmbito do TCE-TO, pela Instrução Normativa TCE/TO nº 3/2017

⁴⁴ Informação constante na página do SICAP-LCO: <http://www.tce.to.gov.br/sistemas/index.php?Itemid=188>





- b) 2ª Fase-Acompanhamento e resultado do procedimento Licitatório,
c) 3ª Fase-Contratos, Termos Aditivos e Apostilamentos, quando for o caso, e Obras e Medições, quando for o caso.

5.3.1. **Situação Encontrada: Ausência e/ou deficiência no registro do contrato no SICAP-LCO e no Portal de Transparência da Prefeitura Municipal de Palmas**

Afim de aferir a publicidade das contratações objeto da presente auditoria foram utilizadas duas fontes de consulta, sendo verificadas as publicações dos 54 (cinquenta e quatro) processos de contratações que subsidiaram a auditoria no Portal da Transparência⁴⁵, e no SICAP-LCO⁴⁶, registradas na Tabela a seguir.

Tabela 11 – Cadastramento dos Contratos de Locação de Imóveis no Portal da Transparência e SICAP-LCO

UG	Nº DO PROCESSO	Nº DO CONTRATO	SICAP/LCO	PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
ATCP	2022074881	002/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022074883	001/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
FESP	2022046986	009/2022	Apenas 1ª fase	Consta
IVM	2018021385	008/2019	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022049236	010/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
PPI	2023033720	001/2023	Apenas 1ª e 2ª fases	Consta
SEDEM	2021015283	018/2021	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022021009	015/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEDES	2014049303	251/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2018028749	022/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2018030977	03/2019	Não Consta	Consta
	2019002319	11/2019	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2019068347	014/2020	Apenas 1ª fase	Consta
	2020017189	12/2020	Apenas 1ª fase	Consta
	2022001313	001/2022	Apenas 1ª fase	Consta
SEDURS	2022011446	004/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEFIN	2018010542	015/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022072658	001/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEISP	2020034489	141/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2019083461	017/2019	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEMED	2020013787	13/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022042760	032/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022060971	002/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022061622	001/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEMUS	2011031570	177/2011	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2014013266	94/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2014018829	97/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Não Consta
	2014024625	183/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2014033769	184/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2015014268	238/2015	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2016067916	001/2017	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2017040795	029/2017	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2018003769	015/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2018014273	018/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2018023731	022/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2020008052	027/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2020051812	007/2021	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2021015360	151/2021	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta

⁴⁵ <http://prodata.palmas.to.gov.br:8080/sig/app.html#/transparencia/contratos/>

⁴⁶ https://app.tce.to.gov.br/lo_publico/busca





	2021040578	209/2021	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2021058017	038/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEPLAD	2014050020	420/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2015014382	311/2015	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2019038272	003/2019	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2022054914	011/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
	2020036186	019/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SESMU	2022061823	006/2023	Apenas 1ª fase	Consta
	2022064536	002/2023	Apenas 1ª fase	Consta
	2014056335	425/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
ARP/ CC	2020030600	040/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SECOM/ IMPUP/ SEGOV	2018009045	007/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEFIN/ CC/ SEDURS/ GABPREF	2018009030	008/2018	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEHAB/ SESMU	2022032639	007/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEMAF/ FMA	2022041805	008/2022	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEPLAD/ CC	2022066289	002/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Consta
SEPLAD/ SEMED				

A equipe verificou alguns casos de ausência de envio de informações de fases ao SICAP/LCO. Apesar de constar, para a maioria dos contratos verificados, o cadastramento completo das 3 (três) fases no SICAP-LCO, a equipe observou que há casos de anexos incompletos, **como exemplo** citamos os processos abaixo:

Tabela 12 - Exemplos de ausência de anexos no cadastro do SICAP/LCO

Nº DO PROCESSO	Nº DO CONTRATO	SICAP/LCO	
		FASES	ANEXOS
2023033720	001/2023	Apenas 1ª e 2ª fases	Ausência do contrato
2021015283	018/2021	1ª, 2ª e 3ª fases	Ausência de termo aditivo
2014049303	251/2014	1ª, 2ª e 3ª fases	Ausência dos últimos termos aditivos
2019068347	014/2020	Apenas 1ª fase	Ausência do último termo aditivo
2020017189	012/2020	Apenas 1ª fase	Ausência de termos aditivos e anexos.
2022072658	001/2023	1ª, 2ª e 3ª fases	Ausência dos arquivos relativos ao contrato
2020013787	013/2020	1ª, 2ª e 3ª fases	Ausência do termo aditivo final

Quanto ao Portal da Transparência a alimentação das informações é mais precária. A equipe constatou que a alimentação apresenta considerável ausência de anexos e dados, sendo eles relativos à contratação inicial, aditivos e apostilamentos, estes dois últimos com mais frequência. Abaixo uma **lista exemplificativa** com algumas inconsistências:

Tabela 13 - Exemplos de alimentação incompleta do Portal da Transparência

Nº DO PROCESSO	Nº DO CONTRATO	SITUAÇÃO DAS INFORMAÇÕES NO PORTAL DA TRANSPARÊNCIA	OBSERVAÇÕES PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
2018021385	008/2019	Consta desatualizado	Não constam anexos - contrato e alguns aditivos
2023033720	001/2023	Consta desatualizado	Não consta anexo
2021015283	018/2021	Consta desatualizado	Não constam anexos - apostilamentos
2014049303	251/2014	Consta desatualizado	Não constam anexos - todos aditivos anexos
2018030977	003/2019	Consta desatualizado	Não constam anexos
2019002319	011/2019	Consta desatualizado	Não constam anexos - Aditivos
2020017189	012/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos- contrato e todos termos aditivos
2018010542	015/2018	Consta desatualizado	Não constam anexos
2020034489	141/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos
2019083461	017/2019	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos



2020013787	013/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos
2014033769	184/2014	Consta desatualizado	Não constam anexos - todos aditivos anexos
2020008052	027/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos - todos termos aditivos
2020051812	007/2021	Consta desatualizado	Não constam anexos
2021040578	209/2021	Consta desatualizado	Não constam anexos - todos termos aditivos
2014050020	420/2014	Consta desatualizado	Não constam anexos - contrato e alguns aditivos
2015014382	311/2015	Consta desatualizado	Não constam anexos contrato e alguns aditivos
2022054914	011/2022	Consta desatualizado	Não constam anexos
2020036186	019/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos
2022061823	006/2023	Consta desatualizado	Não consta anexo - contrato
2022064536	002/2023	Consta desatualizado	Não consta anexo - contrato
2014056335	425/2014	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos
2020030600	040/2020	Consta desatualizado	Não constam anexos - apostilamentos
2018009030	008/2018	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos
2022041805	008/2022	Consta desatualizado	Não constam anexos - termos aditivos

A consulta no Portal da Transparência que deveria ser suficiente para se ter um panorama fidedigno das despesas com locações de imóveis, não se apresenta eficaz, isoladamente. Isso porque não há uniformidade em seus dados, verificando-se:

- valores de locações não atualizados com os valores dos apostilamentos e aditivos;
- alimentação de dados ora com valores mensais, ora anuais;
- ausência de alimentação completa de aditivos de prazo;

No SICAP-LCO a alimentação de dados e anexos é mais efetiva que no Portal da Transparência, todavia, em que pese ser de forma mais esporádica, também foi verificada a ausência de cadastro e de anexos.

Considerando que a pesquisa foi feita apenas por meio dos números dos processos, sem a conferência exata do “processo x cadastro”, ressaltamos que pode haver anexos faltantes que não foram mencionados, devendo as tabelas acima serem consideradas de forma ilustrativa e mínima, tendo em vista as limitações da conferência.

5.3.1.1. **Recomendação**

Que os gestores de cada Unidade Orçamentária promovam uma revisão nas alimentações dos dados dos processos de locação no Portal da Transparência e no SICAP-LCO, fazendo constar de forma atualizada todos anexos necessários para se verificar os dados atuais da contratação (contrato, aditivos, apostilamentos, publicações, etc).



6. CONCLUSÃO

O objeto auditado, impacto financeiro das locações de imóveis nas unidades gestoras do executivo municipal de Palmas, foi examinado com intuito de observar sua operacionalização de forma identificar e comunicar eventuais pontos que careçam de reavaliação, tendo como diretriz principal a obtenção de diagnósticos acerca da eficácia, eficiência e economicidade da gestão, execução e aplicação dos recursos.

As diretrizes do trabalho focaram na busca de informações em três vertentes, que figuraram como questões de auditoria.

Quanto ao impacto financeiro das locações de imóveis na execução orçamentária de cada unidade gestora, com as limitações decorrentes da inexistência de uma base de dados fidedigna, com as necessárias atualizações, que permita identificar e buscar informações sobre os contratos, foram tabulados dados disponíveis, trazendo o resultado das contratações. Observou-se que há um impacto financeiro, em algumas UGs, bastante considerável nas Ações Orçamentárias utilizadas. Foi também detectada a não vinculação de informações de custos indiretos das locações nos processos, o que limita a real mensuração proposta pela auditoria.

Em se tratando do atendimento aos normativos existentes nos procedimentos de contratação, foram detectadas inúmeras falhas que demonstram a necessidade de padronização de procedimentos, bem como aprimoramento nas locações de imóveis pela Administração Pública Municipal, a exemplo do adotado pela Administração Pública federal por meio da IN SEGES/ME nº 103/ 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis.

Faz-se necessário compreender que o impacto financeiro mensurado apenas com a proporção entre gastos gerais da UG e gastos com aluguéis, é importante, todavia tal impacto é fatalmente acentuado pelas deficiências e inconsistências que ainda permeiam as contratações, compreendendo que o aperfeiçoamento da contratação pode ser fator redutor





de impacto financeiro, bem como de melhor atendimento à finalidade da Administração Pública.

No tocante ao atendimento Transparência vigentes, nas contratações objeto desta auditoria foi verificada precariedade especial na atualização de alimentação do Portal da Transparência, bem como, de algumas atualizações no SICAP/LCO.

Destarte, considerando as situações encontradas no transcurso da auditoria, foram tecidas recomendações no intuito de aperfeiçoamento da gestão.



7. PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

Considerando os dados expostos ao longo das situações encontradas, bem como as conclusões advindas durante a análise procedida pela equipe de auditoria, com o propósito de contribuir para a melhoria das atividades de gestão, propõe-se que seja dado conhecimento de seu conteúdo aos Gestores Municipais e aos agentes envolvidos nos processos de formalização e instrução processual, com intuito de implementar ações de aperfeiçoamento nas contratações.

Assim, submete-se este Relatório Final de Auditoria ao Controlador-Geral do Município.

Por fim, ao **ENCERRAR** os autos, após os trâmites exigidos para a presente auditoria, propõe-se ao Controlador-Geral que considere a possibilidade de futura auditoria de regularidade das locações de imóveis, em vista dos achados e recomendações consolidadas neste Relatório Final de Auditoria Operacional nº 001/2023.

COMISSÃO DE AUDITORIA OPERACIONAL, Palmas-TO, aos 28 dias do mês de setembro de 2023.

Christiana Gomide Borges Ferraz

*Presidente da Comissão de Auditoria nº 001/2023
Matrícula nº 413.019.713*

Rosangela Ribeiro Cerqueira Barbosa

*Membro da Comissão de Auditoria nº 001/2023
Matrícula nº 31059-1*

Marcos Ramos Pessoa

*Membro da Comissão de Auditoria nº 001/2023
Matrícula nº 413.020.590*

Ao Senhor, Controlador-Geral do Município

André Fagundes Cheguhem

Controlador-Geral do Município de Palmas

