



## **NOTA DE AUDITORIA 01/2025**

lúna/ES, 28 de agosto de 2025.

Ilustríssimo Sr. Secretário Municipal de Gestão,

No decorrer dos trabalhos afetos à atribuição legal desta equipe de auditoria, foram verificadas, em uma análise preliminar, falhas, as quais evidenciam possíveis irregularidades e/ou impropriedades.

Dessa forma, considerando os princípios da legalidade administrativa, a indisponibilidade do interesse público e o dever de eficiência, deverão ser ultimadas **providências imediatas** para correção e/ou prevenção das falhas evidenciadas, assim como para reparar, mitigar ou evitar prejuízo ao erário.

Portanto, estão relacionados, a seguir, o(s) registro(s) elaborado(s) pela equipe de auditoria e as providências recomendadas.

### **Constatação 1**

- Ausência de autorização legal ou normativa municipal para o órgão gestor do patrimônio imobiliário utilizar o valor de liquidação forçada nos laudos de avaliação, para fins de venda de imóvel em prazo menor do que a média de absorção de mercado;
- Ausência de definição legal ou normativa municipal do prazo de validade dos laudos de avaliação imobiliários.

### **Recomendação 1**

- Necessidade de previsão legal, preferencialmente na lei autorizativa da alienação do bem, assim como criação de instrução normativa municipal que disponha sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis do Município, inclusive estabelecendo prazo de validade dos laudos, visto que o mercado imobiliário é dinâmico.



## **Constatação 2**

- Ausência de autorização legal para o parcelamento concedido no edital do leilão republicado;
- Ausência de autorização legal para o órgão gestor do patrimônio público imobiliário estabelecer a incidência de desconto.

## **Recomendação 2**

- Necessidade de previsão legal, preferencialmente na lei autorizativa da alienação do bem.

## **Constatação 3**

- Contradição entre os atos administrativos: alteração do edital previu o parcelamento em 10 (dez) vezes, enquanto na justificativa do laudo técnico constou a exigência de pagamento integral no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- Ausência de submissão de alteração substancial promovida no edital à Procuradoria e à Comissão de Avaliação para fins de emissão de parecer técnico.
- O gestor citou no Ofício nº 135/2025 que a motivação e fundamentação do parcelamento estão vinculadas a estudos e pareceres, mas não consta do andamento do processo administrativo de leilão qualquer subsídio técnico nesse sentido a amparar a alteração do edital promovida de forma discricionária.

## **Recomendação 3**

- Necessidade de nova análise da Procuradoria sempre que a modificação do edital for significativa e possa impactar as condições de participação dos licitantes ou a formulação da proposta, por força dos princípios da publicidade, da vinculação ao instrumento convocatório e da eficiência.
- Necessidade de nova análise da Comissão de Avaliação quanto ao impacto da alteração da forma de pagamento na metodologia de avaliação realizada, especificando se deverá ocorrer alteração no valor final de avaliação.



## Conclusão

Pelo exposto, dada a urgência do caso, a equipe de auditoria, desde já, realiza as recomendações acima, por meio da presente nota de auditoria, para que sejam tomadas providências imediatas que entenderem cabíveis.

Ademais, quanto a eventuais estudos e pareceres afetos à avaliação imobiliária, desde já, recomendamos a colaboração e a manifestação técnica do servidor ocupante do cargo efetivo de engenheiro civil.

Por fim, **deferimos o pedido de dilação de prazo solicitado** pelo Secretário Municipal de Gestão, concedendo mais **5 (cinco) dias úteis** para atendimento da requisição de informações primitivas, bem como para respostas às recomendações contidas na presente nota de auditoria.

Atenciosamente,

**KLIFFTON VIANA DA SILVA**

Auditor de controle interno

**ANDRICK FARIA PEREIRA**

Auditor de controle interno

**KLIFFTON VIANA DA SILVA**  
AUDITOR DE CONTROLE INTERNO  
SEMCNT - SEMCONT - PMIUNA  
assinado em 28/08/2025 18:58:04 -03:00

**ANDRICK FARIA PEREIRA**  
AUDITOR DE CONTROLE INTERNO  
SEMCNT - SEMCONT - PMIUNA  
assinado em 28/08/2025 20:35:14 -03:00



**INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO**

Documento capturado em 28/08/2025 20:35:14 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por KLIFFTON VIANA DA SILVA (AUDITOR DE CONTROLE INTERNO - SEMCNT - SEMCONT - PMIUNA)  
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2025-NTC617>