



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
CONTROLADORIA

FLS. Nº

PROC. Nº

AUSRICA:

55
1850/2020
ma

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1850/2020

EMENTA: PRORROGAÇÃO DO PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. VIABILIDADE JURÍDICA. APLICAÇÃO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO. OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA DO ART. 24, INCISO X E ART. 57, INCISO II DA LEI Nº 8666/93 POR EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. REGULARIDADE DO PROCESSO.

1. DO RELATÓRIO

O presente processo trata-se de termo aditivo para prorrogação do prazo de vigência do contrato administrativo 019/2019, junto aos contratados NEY ROSARIO AMORIM e RITA DE CASSIA ALMEIDA RODRIGUES, por mais 12 (doze) meses, que tem por objeto a Locação do Imóvel Comercial que abriga o anexo administrativo da Câmara Municipal de São Luís - MA, com base nas regras insculpidas pela Lei n.º 8.666/93 e demais instrumentos legais correlatos.

À vista da necessidade comprovada da locação acima especificada, o Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal requereu manifestação quanto a existência de recursos orçamentários para viabilização de tal contratação, tendo sido juntado informação do Departamento de Orçamento e Contabilidade, onde é informado a existência de crédito orçamentário para atender a despesa.

Constam ainda dos autos, dentre outros, os seguintes documentos:

- Memorando nº. 06/2020 – GCC/CMSL;
- Cópia do Contrato nº 0019/2019 - CMSL;
- Laudos de Avaliações do Imóvel citado;
- Ofício nº 01/2020 – GCC/CMSL, solicitando documentação e manifestação de interesse na prorrogação contratual aos Locadores;
- Solicitação de Autorização para prosseguimento do processo administrativo para contratação;

buu



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
CONTROLADORIA

FLS. Nº 56
PROC. Nº 1850/2019
ASSINADA: [assinatura]

- Documentos de Habilitação dos Locadores;
- Dotação Orçamentária;
- Autorização do Sr. Presidente da Câmara Municipal para prosseguimento do processo de Termo Aditivo ao Contrato 019/2019;
- Minuta do Termo Aditivo;
- Parecer Procuradoria Adj. Administrativo;
- Autorização do Sr. Presidente da Câmara Municipal Formalização do Termo Aditivo de Prazo ao Contrato nº 019/2019;
- Nota de Empenho;

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

No contrato de locação de imóvel em que a administração pública detém a posição de locatário, alguns pontos especiais devem ser observados. Neste caso, o regime jurídico aplicável a estes contratos será essencialmente de direito privado, sendo apenas compatíveis com o regime de direito privado as regras gerais da Lei 8.666/93, nos termos do art. 62, §3º, inciso I¹ da referida Lei.

Em que pese o contrato ser regido pelas normas de direito privado, a prorrogação do contrato de locação prevista na cláusula quarta do Contrato Nº 019/2019, estabeleceu observância obrigatória a dispositivos da Lei 8.666/93 neste caso, *in litteris*:

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A – Este contrato iniciar-se-á na data de sua assinatura e terá vigência de 12 (doze) meses, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado nas mesmas condições que recebera, independente de notificações, aviso judicial ou extrajudicial.

¹ Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 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**;

[assinatura]



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
CONTROLADORIA

FLS. Nº 58
PROC. Nº 1850/2010
MUNICIPAIS

B – Este contrato tem como amparo legal do art. 24, inciso X² da Lei 8.666/93 e rege-se pelas normas de direito privado, referente ao processo da dispensa 09/2019. A proposta de preços apresentada passa a integrar e está vinculada a este contrato.

C – Os prazos de vigência e de execução poderão ser prorrogados nas hipóteses prevista na Lei 8.666/93, até o limite permitido no Art. 57, II³ da referida lei, mediante acordo entre as partes.

Portanto, mediante análise do contrato, legislação citada e os documentos anexados aos autos, esta Controladoria faz a seguinte análise:

Inicialmente cumpre destacar que o objeto e o escopo do contrato encontram-se inalterados, bem como se vislumbra a essencialidade da locação para efetiva e eficiente manutenção das atividades exercidas por esta Casa Legislativa, demonstrando, dessa forma, a necessidade da continuidade da locação.

Ademais, resta comprovada a vantajosidade da prorrogação do Contrato, por meio dos Laudos de Avaliação do imóvel que foram juntados ao processo, de modo a demonstrar a adequação e razoabilidade do preço compatível com o mercado.

Vale lembrar que o laudo de avaliação é o documento adequado para verificar o valor de mercado nas locações e aquisições de imóveis, conforme posicionamento do TCU, *in verbis*:

Informativo de Licitações e Contratos nº 49
Acórdão 549/2011 – SEGUNDA CÂMARA
Enunciado

Na dispensa de licitação para aquisição de imóvel com base no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993 é necessária a realização de apenas uma **avaliação prévia**.

Informativo de Licitações e Contratos nº 220
Acórdão 5948/2014-Segunda Câmara
Enunciado

Na aquisição de imóvel mediante dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993) faz-se necessária a conjugação de três requisitos: (i) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; (ii) escolha condicionada a necessidades de instalação e de localização; e (iii)

² 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**;

³ Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à **obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses**;

Janeiro



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
CONTROLADORIA

FLS. Nº 59
PROC. Nº 1889/2020
RUBRICA: [assinatura]

compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em **avaliação prévia**. É inaplicável a contratação direta se há mais de um imóvel que atende o interesse da Administração.

Aprecia-se por fim, o Parecer da Procuradoria Adjunta Administrativo, o qual aprovou a Minuta do Primeiro Termo Aditivo do Contrato 019/2019, não verificando nenhuma ilegalidade, e concluindo que foram preenchidos os requisitos legais.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do atendimento aos preceitos legais, essa Controladoria Geral, com base na documentação constante nos autos até a presente data e no parecer jurídico da Procuradoria desta Casa Legislativa, considera a regularidade do 1º Termo Aditivo do Contrato 019/2019, que tem por objeto a Locação do Imóvel Comercial que abriga o anexo administrativo da Câmara Municipal de São Luís - MA, nos termos da cláusula primeira do contrato 019/2019, tendo em vista o amparo legal e presentes os requisitos indispensáveis à realização do Processo, sendo ele revestido de todas as formalidades legais.

Ressalto ainda que se deve ter atenção para que seja juntado aos autos a certidão negativa de débito do imóvel em questão, bem como que se atente o setor responsável para que o presente contrato seja firmado com as certidões de regularidade fiscal e trabalhista atualizados.

São Luís/MA, 27 de outubro de 2020.

Dila Fonseca de Lima Campos

Controladora Geral