



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 92

Visto: *fls.*

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

DESPACHO

Ao Procurador Geral, para conhecimento e deliberação quanto ao parecer que segue em anexo.


São Luís, 18 de janeiro de 2023

Fátima Teixeira de Sousa
**FÁTIMA TEIXEIRA DE SOUSA
PROCURADORA ADJ. ADMINISTRATIVA
OAB/MA 6182**



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 93

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Parecer: 009/2023

Processo nº: 0064/2023

Interessado: Secretaria Administrativa da Câmara Municipal de São Luís

Assunto: Locação de imóvel para funcionamento de refeitório destinado aos servidores da Câmara Municipal de São Luís, com a devida dispensa de licitação

EMENTA: ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA REFEITÓRIO. MINUTA DE CONTRATO. EXAME DO PLEITO À LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DA LEI Nº 8.666/93 (LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. POSSIBILIDADE ATENDIDOS OS REQUISITOS LEGAIS.

Versam os autos sobre a manifestação de interesse na locação de imóvel que servirá como refeitório visando atender aos interesses dos servidores da Câmara Municipal de São Luís, durante o período de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação, conforme especificações apresentadas e condições constantes no Termo de Referência, parte integrante deste processo.


Instruindo os autos, vieram os seguintes documentos, dentre outros:

Rua da Estrela, nº 257, Centro, São Luís - MA, CEP 65010-200



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 94

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

- Memorando nº 003/2023 SA/CMSL, assinado pelo Secretário Administrativo da CMSL (fls. 01);
- Termo de Referência (fls.02/11);
- Laudo de Avaliação Locatícia (fls. 12/16), da Diretoria de Serviços Gerais, Manutenção e infraestrutura;
- Memorial Descritivo (fls. 17/21), da Diretoria de Serviços Gerais, Manutenção e infraestrutura;
- Cópia da Resolução nº 003/2022 (fls. 23/24);
- Cópia do Diário Oficial do Município de São Luís (fls. 25/26);
- Termo de Abertura (fls. 27), assinado pelo Presidente da CMSL, autorizando a abertura do processo administrativo e aprovando o termo de referência;
- Cópia do Diário Oficial do Município de São Luís (fls. 28);
- Despacho da Comissão de Cotação de Preços – CMSL, solicitando a manifestação do representante legal do imóvel quanto a possibilidade de locação do mesmo e, mediante anuência, a proposta de preço (fls. 29/30);
- Cópias de e-mail encaminhados às empresas interessadas (fls. 31/32);
- Cópia da resposta de proposta de preços, encaminhada pela empresa Ducanges Indústria e Comércio LTDA (fls. 33);
- Despacho da Comissão de Cotação de Preços informando à Presidência desta Casa Legislativa, opinando pela possibilidade mercadológica de locação com a devida dispensa de licitação (fls. 35);
- Despacho do Presidente ao Chefe do Departamento de Orçamento e Contabilidade, para informar sobre existência de dotação orçamentária (fls. 36);



**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Processo nº: 0064/2023

Fls.: 95

Visto: *[assinatura]*

- Despacho do Chefe do Departamento de Orçamento e Contabilidade, informando a existência de dotação orçamentária (fls. 37);
- Cópia do Diário Oficial do Município de São Luís (fls. 38/41);
- Documentação da empresa a ser contratada (Certidões, Cadastro, Certificado de regularidade, entre outros), às fls. 42/72;
- Modelo da Minuta do Contrato (fls. 73/84);
- Manifestação da Comissão Permanente de Licitação (fls. 85/91)

É o relatório, passamos ao parecer.

Trata-se de pedido de análise acerca da **dispensa de licitação**, para locação de imóvel que deverá ser formalizado entre esta Casa Legislativa e a empresa DUCANGES INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, visando atender aos interesses da Câmara Municipal de São Luís, conforme especificações apresentadas e condições constantes no Termo de Referência e Laudo de Avaliação Locatícia, partes integrantes deste processo.

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.


O ordenamento pátrio impõe, como regra, a contratação por meio de processo licitatório, a fim de que se escolha a proposta mais vantajosa para a

Rua da Estrela, nº 257. Centro, São Luís - MA, CEP 65010-200



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 96

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Administração. Contudo, há casos em que o legislador permitiu a contratação direta e que são classificados como dispensa de licitação. Assim, o artigo 24 da Lei nº 8.666/93 arrola várias hipóteses de contratação direta em que o legislador dispensou o procedimento licitatório.

Em relação à possibilidade de dispensa de licitação propriamente dita, no caso sob análise, a Lei nº 8.666/93 em seu art. 24, inc. X, dispõe:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precepuas 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;

Neste sentido, encontra-se o comentário de JESSÉ TORRES PEREIRA JUNIOR, ao dispositivo legal supratranscrito, afirmando que:

O que a lei declara neste inciso, restritivamente, é a dispensabilidade da licitação quando o serviço demandar necessidades especiais de instalação e localização, e desde que nas condições do mercado.

A respeito dessa dispensa, MARÇAL JUSTEN FILHO, também, comenta:

Rua da Estrela, nº 257, Centro, São Luís - MA, CEP 65010-200



**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Processo nº: 0064/2023

Fls.: 97

Visto: *[assinatura]*

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. [...] A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...1

Imperioso lembrar que o contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/932. Aplica-se, também, o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber.

O parecer jurídico acerca da dispensa licitatória, aborda a comprovação de preenchimento dos requisitos referidos no art. 26, caput, parágrafo único e seus incisos, quais sejam: justificativa da dispensa ou da inexigibilidade, razão da escolha do fornecedor e justificativa do preço.

Quanto à **justificativa da dispensa ou da inexigibilidade de licitação**, se impõe por força do princípio da motivação, onde cabe ao agente administrativo demonstrar as razões que levaram à dispensa, sob pena de ilegalidade, o que foi amplamente demonstrado na justificativa que está contida no Memorando

1 Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 13. ed., 2009, Dialética, p. 310.

2 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.



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 98

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

nº 003/2023 da Secretaria Administrativa deste Parlamento Municipal, no qual o ilustre Secretário Administrativo assere:

Atualmente, os servidores da Câmara Municipal de São Luís não possuem lugar plenamente apropriado para realizarem suas refeições. Objetiva-se, desse modo, providenciar um local adequado para este fim, dada a impossibilidade do deslocamento até suas residências e retorno para cumprir o expediente.

Em sua sede administrativa a Câmara Municipal não possui espaço físico disponível para desempenhar tal atividade. Assim, vislumbrou-se a possibilidade de locação do imóvel localizado à Travessa Boa Ventura, nº 26B, Centro, cujas instalações se mostram adequadas às necessidades da Administração.


O imóvel que se pretende locar localiza-se nas proximidades da sede administrativa e possui características capazes de satisfazer as necessidades desejadas, proporcionando aos servidores da casa um local digno, e sobretudo próximo, para realização de suas refeições.

Considerando que esta contratação é de suma importância, haja vista a necessidade de garantir melhorias nas condições de trabalho dos servidores, sempre objetivando a valorização da mão de obra humana e a dignidade dos servidores desta Casa Legislativa, e considerando ainda a aprovação do Projeto de Resolução nº 003/22, que dispõe sobre a locação de um refeitório para os servidores da Câmara Municipal de São Luís [...].



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 99

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Já em relação à **justificativa da escolha do contratado**, esta vem atender ao princípio da motivação e o da isonomia, onde a Administração deve trazer razões suficientemente aptas a demonstrar o porquê da escolha daquele determinado executante, consideramos que o Laudo de Avaliação Locatícia de fls 12/16 traz em seu bojo essa justificativa, notadamente porque definiu as peculiaridades do imóvel e sua localização, sendo conveniente e oportuno para a Administração a sua locação.

No que tange à **justificativa do preço**, sua necessidade decorre dos princípios da motivação, da economicidade e da razoabilidade, sendo **dever da Administração, demonstrar que o valor contratado é compatível com o interesse público**, à luz da razoabilidade e levando em consideração a prática de mercado. Nesse quadrante, a justificativa do preço tem arrimo no Laudo de Avaliação Locatícia de fls 12/16, na medida em que, através de pesquisa e critérios técnicos, estabelece o preço máximo que deverá ser pago pela Administração.


Sendo assim, verifica-se que estão presentes todos os requisitos que garantem a referida dispensa, ficando amplamente demonstrada no Laudo de Avaliação Locatícia de fls 12/16, emitido pela equipe de engenharia, lotados na Diretoria de Serviços Gerais, Manutenção e Infraestrutura, que definiu através de pesquisa e critérios técnicos, o preço máximo que deverá ser pago pela Administração, as condições físicas e estruturais do imóvel, estabelecendo o valor de mercado do bem, definindo assim um preço razoável para o aluguel, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, na adequação bem como a justificativa amplamente exposta no Memo 003/2023 AS/CMSL às fls. 02.



**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Processo nº: 0064/2023

Fls.: 100

Visto: 

Destaco que os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas, não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel, de sua regularidade quanto aos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666/93.

Diante do exposto, com fundamento nas justificativas amplamente apresentadas no Memo 003/2023 SA/CMSL e Laudo de Avaliação Locatícia, e na afirmação de que a necessidade de locação do imóvel em comento sem licitação é real e efetiva sob os aspectos da legitimidade, economicidade, oportunidade e conveniência, não haverá óbice à contratação pretendida.

Por fim, ressalto que a presente análise se restringe aos aspectos formais cabendo exclusivamente à autoridade competente a decisão quanto à contratação, no exercício da discricionariedade inerente às suas funções.

Destacamos, por oportuno, que, não obstante o art. 40, § 2º, da Lei nº 8.666/93, preveja que o projeto básico/termo de referência, e o orçamento estimado em planilhas constituam anexos do edital, dele fazendo parte integrante, a presente **manifestação restringe-se tão-somente a análise dos requisitos elencados no art. 40 da referido diploma legal**, não sendo, portanto, atribuição desta procuradoria a verificação de preços decorrente da realização de pesquisa mercadológica, presumindo-se, em face da boa-fé do setor responsável, a não caracterização de superfaturamento ou sobrepreço, bem como se presume que as especificações técnicas contidas no Termo de Referência, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação e suas características, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público, dessa forma, **a presente análise restringe-se**

Rua da Estrela, nº 257, Centro, São Luís - MA, CEP 65010-200



**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Processo nº: 0064/2023

Fls.: 101

Visto: *[assinatura]*

exclusivamente aos aspectos legais e formais do modelo que deverá ser adotada como Minuta do Contrato, assim como a viabilidade de contratação por dispensa de licitação, modelo que deverá ser adotada como de Minuta do Contrato submetida à apreciação, excluindo-se os de natureza técnica, em relação aos quais partiremos da premissa que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para as necessidades da Administração, a qual deverá observar necessariamente os requisitos legalmente impostos.

Nesse sentido cabe destacar o teor do Enunciado nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas/CGU/AGU, que assim dispõe: “o órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade”.

Também não abrange a presente manifestação, a análise da instrução processual, cuja atribuição entendemos ser de responsabilidade dos membros da Comissão de Licitação, responsáveis pela condução do certame.


Em relação a Minuta do Contrato, não vislumbramos nenhuma ilegalidade, e entendemos que preenche os requisitos legais, motivo pelo qual a aprovamos, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

Diante do exposto, com fundamento na justificativa contida no Memo 003/2023 SA/CMSL e Laudo de Avaliação Locatícia, e na Manifestação da Comissão Permanente de Licitação (fls. 85 a 91), cuja signatária é sua Presidente, da qual se
Rua da Estrela, nº 257, Centro, São Luís - MA, CEP 65010-200



Processo nº: 0064/2023

Fls.: 102

Visto: 

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA**

Permanente de Licitação (fls. 85 a 91), cuja signatária é sua Presidente, da qual se denota que a necessidade de locação do imóvel em comento sem licitação é real e efetiva sob os aspectos da legitimidade, economicidade, oportunidade e conveniência, **não haverá óbice à contratação pretendida.**

Por fim, ressalto que a presente análise restringe-se aos aspectos formais, cabendo exclusivamente à Autoridade Competente a decisão quanto à contratação, no exercício da discricionariedade inerente às suas funções.

É o nosso entendimento.

São Luís, 18 de janeiro de 2023

FÁTIMA TEIXEIRA DE SOUSA
PROCURADORA ADJ. ADMINISTRATIVA
OAB/MA 6182



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS

Fls. nº 103
Proc. nº 0064/2023
Rubrica JDS

Recebido nesta Procuradoria Geral
Em 19/01/23 às 15:51hs
JDS
Matricula nº 5476-1



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
PROCURADORIA GERAL

| | |
|----------|-----------|
| Fls. | 104 |
| Proc. nº | 0064/2023 |
| Rúbrica | |

PROCESSO Nº. 0064/2023

Parecer nº: 009/2023

Interessada: Secretaria Administrativa da Câmara Municipal de São Luís
Assunto Autorização para abertura de Processo de Locação de Imóvel para Refeitório/CMSL

DESPACHO

Os autos vieram da Procuradoria Administrativa com a manifestação de fls. 93/102 e, após apresentar fundamentação aguçada sobre o caso em análise, manifestou-se pela aprovação do objeto do processo em epígrafe, conforme a seguir:

"Diante de todo o exposto, com fundamento na justificativa contida no MEMO 003/2023 AS/CMSL e Laudo de Avaliação Locatícia, e na Manifestação da Comissão Permanente de Licitação (fls. 85 a 91), cuja signatária é sua Presidente, da qual se {sic} Permanente de Licitação (fls. 85 a 91), cuja signatária é sua Presidente, da qual se denota que a necessidade de locação do imóvel em comento sem licitação é real e efetiva sob os aspectos da legitimidade, economicidade, oportunidade e conveniência, não haverá óbice à contratação pretendida."

Com efeito, adoto os mesmo fundamentos já apresentados, ocasião em que ratifico a manifestação das fls. 93/102, na forma supra mencionada.

Diante disso, encaminhem-se estes autos à Presidência, para que tome ciência da decisão alhures.

São Luís, 20 de janeiro de 2023.

Samyr Jorge Barbieri Almeida Waquim
Procurador-Geral