



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180370. Dispensa de Licitação nº 7/2018-003 SEMED.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural - Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Interessado: A própria Administração.

Versa o presente feito sobre o processo licitatório, na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação do imóvel localizado na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural - Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos que a Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Educação, solicita a emissão do 1º termo aditivo ao contrato de locação nº 20180370, para prorrogação do período em mais doze meses, conforme acordo entre as partes contratantes.

Em justificativa para aditamento ao contrato apresentada às fls. 98 dos autos, o Sr. Secretário Municipal Adjunto de Educação, alegou que:

"Somente esse espaço atende a coordenação no suporte às atividades pedagógico/administrativa da unidade escolar, por sua localização facilitar o rápido acesso e a comunicação com a escola que lhe fornece todo apoio necessário, bem como pelo espaço físico que atende a contento, infraestrutura local, preço ajustado ao mercado e às qualidades do imóvel e sem concorrente por ser único na área de necessidade do usuário, que se torna mais difícil por ser zona rural."

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favoravelmente quanto à alteração do prazo de vigência para 09 de julho de 2018 a 09 de julho de 2020, dando prosseguimento à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20180370.

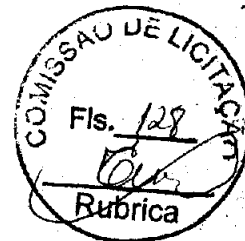
Frise-se que a análise quanto ao valor do aluguel e sua compatibilidade com os preços do mercado imobiliário local couberam à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer do Controle Interno às fls. 119-126 dos autos.

E, assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo.

É o Relatório.

1. DA ANÁLISE JURÍDICA

A SEMED apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20180370 pela primeira vez.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste aditivo, passemos então a presente análise.

Inicialmente, destacamos que as prorrogações dos contratos de locação em que a Administração pública figure como locatária, são regulares, pois tais ajustes, conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas de direito privado, aplicando em sua essência, a Lei do Inquilinato, a qual por sua vez permite prorrogações sucessivas (Lei nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público, a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei nº 8.666/93).

Para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

§ 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. (Grifamos.)

Desta forma, percebe-se que os contratos de locação em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de direito privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso que, nestes casos, as normas de direito público aplicar-se-ão subsidiariamente.

É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho¹ ao comentar o § 3º, do art. 62, acima transcrito:

A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação como o restante do artigo. Fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos 'privados', embora praticados pela Administração. Pode ocorrer que a Administração Pública participe dos contratos ditos de 'direito privado'. Tais contratos, no direito privado apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração.

A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público. (Grifamos).

No entanto, a Lei 8.666/93, a teor de seu art. 57, II, também prevê a possibilidade da duração de seus contratos administrativos ultrapassarem a vigência dos respectivos créditos orçamentários, vejamos:

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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;

E, seguindo este entendimento, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho², *ipsis literis*:

A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da prestação contratual. A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro. (Grifamos.)

Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero "serviços", e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos *in verbis*, o seguinte excerto:

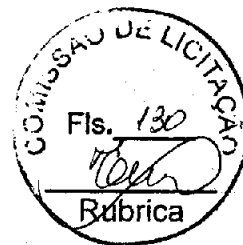
(...) vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre Hely Lopes Meirelles, Licitação e Contrato Administrativo, 10ª edição, p. 234, que diz: 'Renovação do contrato é a inovação no todo ou em parte do ajuste, mantido, porém o seu objeto inicial, para continuidade de sua execução, com o mesmo contratado ou com outrem. A renovação do contrato pode exigir ou dispensar licitação, conforme as circunstâncias ocorrentes em cada caso. Normalmente, a renovação do contrato é feita através de uma nova licitação em busca do melhor para continuidade da atividade anteriormente contratada (...). Mas pode ocorrer que as circunstâncias justifiquem uma contratação direta com o atual contratado, renovando-se apenas o contrato vigente em prazo e outras condições de interesse da Administração. Nesse caso, a Administração deverá enquadrar a renovação de contrato na permissão cabível de dispensa de licitação, como se fora um contrato inicial, embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade (...). (Grifamos).

Como se vê, a doutrina e jurisprudência aceitam e até recomendam a renovação do contrato administrativo, sem que haja a necessidade de uma nova licitação, mas, para isso, condicionam a renovação direta aos casos de dispensa do art. 24 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

² Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



No caso *sub examine*, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, consequentemente, a celebração do contrato de locação. Assim, expirado o prazo de vigência, estabelecido no respectivo termo, espera-se a sua renovação, em homenagem aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência, economicidade e finalidade - a **Administração Municipal não possui instalações próprias para o atendimento desta demanda.**

Após a análise dos autos, observou-se que há manifestação favorável emitido no relatório da fiscal do contrato (fls. 99), e, verifica-se ainda, que o proprietário do imóvel aceitou a renovação contratual, bem como há nos autos Laudo de Avaliação Mercadológica, realizado por profissional credenciado (fls. 104-106).

Destarte, observado o interesse público no presente aditamento contratual, frente às alegações apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação, importante tecer algumas considerações pertinentes ao pretendido Aditivo.

Recomenda-se que seja apresentada a certidão de regularidade municipal do proprietário do imóvel.

Recomenda-se que sejam conferidos com o original todos os documentos que estiverem em cópias simples, bem como seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista apresentada aos autos.

Ex positis, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, opinamos pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20180370, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e Reginaldo Nunes de Melo (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

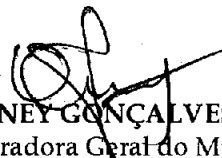
É o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S. M. J.

Parauapebas/PA, 25 de junho de 2019.


TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO

Assessora Jurídica de Procurador

Dec. 1253/2017


QUÉSIA SINEY GONÇALVES LUSTOSA
Procuradora Geral do Município

Dec. 233/2019