



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Parecer n.º 478/18 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 5463/18

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º. 023/17**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CRAS Jurunas, pelo período de 12 meses.

Faz parte dos autos manifestação do proprietário do imóvel informando a intenção em renovar o contrato, sem reajuste de valor (fls.03).

O Departamento Administrativo desta Fundação, por sua vez, apresentou justificativas para a prorrogação pretendida, esclarecendo, ademais, que não haverá reajuste no valor do aluguel, o qual permanece vantajoso para a Administração conforme seu levantamento juntado aos autos, bem como que não há prédios disponíveis no acervo Municipal que atendam as necessidades do espaço (fls.02).

Consta dos autos, dentre outros documentos, Termo de Acordo assinado apenas pela proprietária concordando com a manutenção do valor do aluguel (fls.04).

Foi juntando o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.21).

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei n.º 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 8.666/93).

Assim, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público.

No presente caso, a minuta do contrato não previu a possibilidade de prorrogação com base no Art. 57 da Lei de Licitações, citando, ao revés, o Art.62, § 3º, pelo qual referido artigo seria afastado.

Não se vedam com isso as prorrogações, apenas não sendo aplicadas, no presente caso, as disposições do Art.57.

Dai que a Administração Pública, antes de findar a vigência do contrato de locação, poderá, caso lhe seja conveniente, mediante análise e justificativa, prorrogar a vigência do mesmo. As prorrogações de tais contratos não podem ser verbais e nem automáticas, dependendo de aditivos de prorrogação e sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

No que se refere a adequação de valores, o Departamento Administrativo atestou a vantajosidade do valor do imóvel, tendo juntado pesquisa de mercado retirada diretamente de site da internet.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Nesse sentido, destaco que a pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, pode servir de fonte para a pesquisa de preços (utilizando por parâmetro a Instrução Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017), o que é o caso dos autos.

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários.

Tais atos são aqueles nos quais a lei confere ao agente público a possibilidade de escolher a solução que melhor satisfaça o interesse público em questão, ou seja, a lei deixa a critério do administrador a escolha, dentre diversas alternativas, da mais adequada à realização da finalidade pública.

Isto é feito através da emissão de valores acerca da oportunidade e da conveniência da prática de determinado ato (mérito administrativo).

Assim sendo, cabe a Administração decidir, quando do encerramento do presente contrato, se lhe é conveniente e oportuno a sua prorrogação, conforme solicitado, para então buscar o entendimento com o proprietário acerca do aditivo contratual.

Nesse sentido, em que pese o Memorando nº. 122/2018 da Divisão de Obras e Manutenção seja bastante minucioso em atenção aos requisitos legais, **carece** justamente da **apresentação da justificativa** para a prorrogação, ou seja, os motivos pelos quais a manutenção contratual é necessária.

Logo, devem tais razões ser apresentadas, de maneira permitir a decisão da Presidência, deixando-se claro que permanecem atendidos os interesses e conveniência da Administração.

Observadas as questões acima e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a demonstração da viabilidade orçamentária, manifestação de conformidade do Controle Interno e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade**, em princípio, da prorrogação do **Contrato de Aluguel nº. 023/17**.

Por fim, faz-se necessária a consulta prévia ao **Núcleo de Contenção de Despesas (NCD)** ante as disposições do Decreto nº. 90.600 de 30 de janeiro de 2018, publicado no D.O.M. de 09 de fevereiro de 2018¹.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 13 de setembro de 2018.

De acordo!

Alcemir da Costa

Diretor do NSAJ

OAB/PA

¹ Art. 8º Vedar no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da LRF, e previamente submetida a análise de sua viabilidade financeira pelo NCD.