



## PARECER JURÍDICO

**EMENTA:** 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180409. Dispensa de Licitação nº 7/2018-003 SEMAD.

**Objeto:** Locação de imóvel localizado na Av. Salvia, nº 40, Qd. 13, Lt. 07, Loteamento Esplanada, destinado ao funcionamento do Arquivo Inativo ligado a SEMAD, no Município de Parauapebas, no Estado do Pará.

**Interessado:** A própria Administração

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela Secretaria Municipal de Administração - SEMAD), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na locação de imóvel localizado na Av. Salvia, nº 40, Qd. 13, Lt. 07, Loteamento Esplanada, destinado ao funcionamento do Arquivo Inativo ligado a SEMAD, no Município de Parauapebas, no Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMAD, solicita a renovação (1º TAC) do contrato de locação nº 20180409, com vista a alterar o valor do contratado em mais R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A SEMAD apresentou a justificativa para a renovação do contrato de locação através do memo nº 2019.06.14/0000027.004730-795850 às fls. 124 dos autos, afirmando que *"a prorrogação do contrato nº 20180409 é imprescindível, visto que o contrato expira no dia 01 de agosto de 2019 e que é imprescindível para a manutenção das atividades do setor de Arquivo, pois beneficiam todas as secretarias e que os serviços não podem ser interrompidos, uma vez que a Prefeitura não possui prédio próprio que abrigue a necessidade de funcionamento do setor e que o mesmo realiza atividades que apoiam toda a Prefeitura como catalogação e guarda de todos os documentos públicos desta Prefeitura Municipal"*.

Foi ressaltado, ainda, que *"o imóvel locado continua sendo o único que atende as necessidades específicas de funcionamento das atividades ali instaladas, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrazem os processos desenvolvidos no local pela SEMAD"*.

O fiscal do contrato ratificou a justificativa às fls. 125 dos autos.

Descata-se, ainda, que o contratado aceitou a renovação do contrato, conforme Ofício nº 109/2019 de fls. 138.

A Comissão Permanente de Licitação com fundamento no art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93 se manifestou favorável à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato (fls. 184).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento solicitado às fls. 124, referente ao contrato administrativo nº 20180409, assinado em 01 de agosto de 2018.

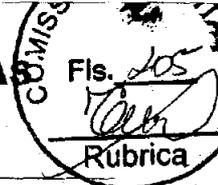
É o Relatório.

### DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais.

O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

Frise-se que a análise do preço apresentado e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, bem como da Indicação de Dotação Orçamentária, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente à contratação (fls. 186-194).

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

Destacamos que as prorrogações dos contratos de locação, em que a Administração Pública é locatária, são regulares porque 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 e 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*:

*"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".*

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 Filho<sup>1</sup> 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.*

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.

Diz o art. 57, II, da Lei de Licitações que:

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

omissis

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;" (Grifamos).

E, para tanto, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho<sup>2</sup>, *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, *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).

<sup>2</sup> Obra citada. Pág. 521.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



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.

No caso em exame, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, conseqüentemente, 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.*

Entretanto, para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos; que seja atualizada a Certidão Negativa de Débitos junto ao SAAEP (fls. 144), bem como a Certidão Negativa de Débitos Municipais da empresa Rocha Imóveis EIRELI (fls. 171), ressaltando-se, ainda, que é obrigação da contratada manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas quando da contratação, nos termos do que dispõe o artigo 55, inciso XIII da Lei nº 8.666/93.

Recomenda-se, ainda, que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo e que o documento de fls. 130 seja devidamente assinado.

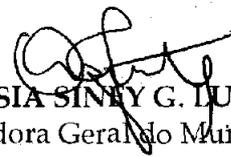
#### DA CONCLUSÃO

*Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos pela renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, através da SEMAD (locatária) e Rocha Imóveis EIRELI-EPP (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 22 de julho de 2019.

  
**ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES**  
Assessora Jurídica de Procurador  
Dec. 490/2017

  
**QUÉSIA SINEY G. DUSTOSA**  
Procuradora Geral do Município  
Dec. 233/2019