

Parecer n.º 211/2021 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 485/2021

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º 016/2018**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do Conselho Tutelar V.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que a renovação do contrato se faz necessária para não interrupção das atividades da unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social esclarecendo, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população. Informa referido setor que não há prédios disponíveis no acervo Municipal que atendam as necessidades do espaço. Aponta, ainda, que o aluguel permanecerá no mesmo valor, sem reajuste (fls. 02 e 03).

Faz parte dos autos manifestação do proprietário do imóvel informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor e Termo de Acordo assinado apenas pelo locador, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação (fls. 04 e 05).

Acerca da vantajosidade, foi juntada inicialmente aos autos justificativa do Setor de Engenharia sobre a impossibilidade de realização da pesquisa de mercado, sob a alegação de inexistência de imóveis, seja por não possuírem documentação adequada, seja por não possuírem tamanho, condição física ou localização adequada, apontando que o imóvel atualmente locado é o de maior relevância para a locação, bem como o único capaz de atender as necessidades do instrumento socioassistencial em tela (26).

Após tal manifestação, a Direção do Departamento Administrativo e o Controle Interno, aduziram a necessidade da realização da pesquisa, tendo o Setor de Engenharia realizado a mesma, de maneira mais abrangente no que se refere ao território, com a utilização de imóveis assemelhados, bem como se valendo do comparativo de outros imóveis já locados para esta Fundação, informando. Informou ao fim que o imóvel objeto do contrato apresenta aluguel compatível com o valor praticado no mercado (fls.45/77).

Consta dos autos, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.33) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária

com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.34), bem como manifestação favorável do fiscal do contrato (fls.06) e também dos atuais ocupantes do espaço (fls.27).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no seu Segundo Termo Aditivo, que possui vigência de 02/05/2020 a 01/05/2021.

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 nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 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, o contrato previu que a vigência seria regida com base no Art.62, § 3º da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

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.

Logo, a vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade.

No que se refere a adequação de valores, faço referência as informações registradas anteriormente, bem como consigno, ainda, que a utilização de pesquisas retiradas diretamente de sites da internet são, em princípio, autorizadas, considerando os parâmetro da Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

No presente caso, ademais, foram utilizados como parâmetro também, ante a escassez de imóveis na forma registrada pelo Setor de Engenharia, outros contratos de locação celebrados com esta Fundação, ao fim constatando-se que o imóvel objeto do contrato apresenta aluguel compatível com o valor praticado no mercado, além de ser o único capaz de atender as necessidades do instrumento socioassistencial em tela.

Tais conclusões já foram científicas à Direção do Departamento Administrativo.

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).

Logo, 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, as manifestações do Departamento Administrativo, Fiscal do Contrato e também dos atuais ocupantes militam a favor da prorrogação.

Consigno, ainda que já houve manifestação do Controle Interno.

Ante o exposto, observadas as questões acima, sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso e do autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade**, em princípio, da prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º. 016/2018**.

Necessária ainda a respectiva **autorização do NIG** (Art. 8º. Fica vedada no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF, e previamente submetida a análise de sua viabilidade orçamentária e financeira pelo NIG), especialmente considerando a manutenção do valor da locação, o que, em princípio, não se coadunaria com as determinações de referido Decreto (Art. 3º, VII - reavaliar e renegociar os contratos de locação de imóveis, inclusive a possibilidade de agregar no mesmo imóvel mais de um órgão municipal objetivando a economicidade), bem como que não consta quota já liberada nos autos.

Em tempo, faz-se necessária a assinatura do Termo de Acordo.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 28 de abril de 2021.