



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
Núcleo técnico de licitações e contratos - NTLC

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E TURISMO

ASSUNTO: ADITIVO EM CONTRATO DE N. 024/2013 – SEMDE – LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

PARECER Nº: 018-03/2015- NTLC – STM, de 30/03/2015

Parecer jurídico

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Turismo encaminha a este Núcleo Técnico de Licitações e contratos – NTLC a justificativa e a minuta de termo aditivo de contrato antes firmado entre **DIOCESE DE SANTARÉM** e **MUNICÍPIO DE SANTARÉM** para análise e parecer desta assessoria jurídica acerca da matéria.

Através do termo de contrato administrativo n. 024/2013-SEMDE a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento alugou o imóvel em que funciona o Centro de Artesanato Cristo Rei, para vigorar de 01/01/2014 até 31/12/2017, ou seja, por 3 (três) anos, sendo que nos primeiros 6 (seis) meses o aluguel seria de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) e a partir do 7º. mês passaria o aluguel a ser de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Pretende a administração modificar o prazo e os valores dos alugueis, repactuando a locação e estendendo o contrato por um período total de 11 (onze) anos. Apresenta como justificativa a segurança jurídica necessária ao serviço continuado e o investimento feito pela municipalidade no imóvel locado, que é particular, mas compõe o patrimônio histórico de Santarém.

Segundo a justificativa original para o contrato, o prédio locado é uma construção da década de sessenta do século passado, cujos traços apontam para as raízes da colonização portuguesa, tendo abrigado no período áureo da cultura santarena, festivais de música, apresentações musicais e show de calouros, em nada deixando a desejar para os eventos que ocorriam na capital do Estado do Pará.

Ocorre que, segundo informa o Secretário, o imóvel escolhido encontrava-se demasiadamente deteriorado e precisou de reformas e adaptações onerosas para implantação de um centro de artesanato naquele local. Segundo informa ainda, no imóvel a municipalidade investiu cerca de R\$ 420.000,00 (quatrocentos mil reais) com obras que foram desde a troca do telhado e piso, até a construção de banheiros e climatização (projeto em anexo).

Procurando diluir o investimento feito no imóvel pretende o ordenador de despesa firmar aditivo, de comum acordo com o locador, e ampliar o prazo contratual para o total de 11 (onze) anos.

É fato que a Administração Pública necessita contratar bens e serviços para bem desempenhar suas funções de Estado. Em que pese ser titular, via de regra, de expressivo patrimônio imobiliário, não raro, a municipalidade vê na contingência de alugar imóveis privados

De outro lado, por relevantes que sejam os serviços continuados contratados pela Administração, é fato que a Lei nº 8.666/93 somente admite, no máximo, a prorrogação do contrato por até 60 meses, enquanto tais renovações forem vantajosas e atenderem ao interesse público.

Nesse contexto, se questiona se o procedimento administrativo encontra amparo jurídico para estender esse contrato por prazo que superem os 60 meses.

A questão é visivelmente controversa.

Seja como for, o fato é que existem precedentes no Tribunal de Contas da União, que já chegaram a um entendimento comum no sentido da possibilidade de que os contratos de locação dos órgãos públicos ultrapassem o período de 5 anos previsto no art. 57, III, da Lei nº 8.666/93.

O fundamento para tanto residiria no fato de que os contratos em que o Poder Público seja locatário somente sofreriam incidência, de todo o plexo da Lei nº 8.666/93, dos artigos 55 e 58 a 61. Ou seja, as imposições outras prescritas na Lei de Licitações não incidiriam naquela espécie contratual locatícia por força da dicção do art. 62, §3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93.

Neste passo, resta esclarecer que o art. 62, §3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93 na medida em que fez menção aos artigos 55 e 58 a 61 e "demais normas gerais, no que couber" acabou por mencionar, ainda que implicitamente, art. 57, II, uma vez que o



dispositivo se consubstancia em verdadeira norma geral relativa aos contratos da administração.

Por esse motivo, entende-se que não é a simples falta de menção ao art. 57, inc. II, o argumento determinante para a possibilidade de se prorrogar os contratos para além dos 5 anos previstos na norma. O que há de se perquirir, a nosso ver, é se o afastamento do prazo quinquenal do art. 57, inc. II, é uma característica razoável e uma exigência da dinâmica própria das avenças com profundos e peculiares traços de caráter privado, como é o caso dos contratos de locação.

Seja como for, o fato é que o TCU entendeu pela possibilidade de prorrogação para além dos 60 meses usualmente aplicados nos contratos administrativos e referida possibilidade também tem validade para o presente caso concreto, permitindo a ampliação deste contrato de locação por um prazo superior aos 60 (sessenta) meses.

Ora, considerando que pelo Princípio da Legalidade, insculpido no inciso II do art. 5º da CF/88 e corroborado pelo caput do art. 37, a Administração só pode fazer aquilo que expressamente a Lei autorize, de forma prévia e expressa, e, ainda, que não há dispositivo remetendo à aplicação do art. 57 da Lei nº 8.666/93 aos contratos sob comento, entende-se aplicável o que dispõe a Lei nº 8.245/1991 sobre a matéria:

"Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolver - lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

(...)

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorrogase automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:



(...)"

Verifica-se, portanto, que ao publicizar os contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração, o legislador deixou à aplicação do direito privado as questões relativas à duração e prorrogação desses contratos.

24. Nesse sentido é o entendimento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"A restrição do artigo 57 também não se aplica aos contratos de concessão de obra pública.

(...)

E não se aplica ainda aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, porque o artigo 62, § 3º, ao determinar a aplicação, aos mesmos, das normas da Lei nº 8.666/93, fala expressamente nos artigos 55 e 58 a 61, pulando, portanto, o artigo 57, pertinente ao prazo."

Já a professora Odete Medauar orienta cautela na aplicação do dispositivo, admitindo outras exceções além das previstas nos incisos I a IV do art. 57:

"A questão do prazo contratual deve ser vista com certa flexibilidade. Há casos que não se enquadram exatamente nas exceções, mas a aplicação rígida do caput do art. 57 poderá redundar em ônus e prejuízos para a Administração, além de afugentar licitantes e contratados. Havendo previsão de recursos financeiros e plena explicitação das conseqüências danosas da aplicação rígida do caput do art. 57 ao caso concreto, deve ser admitido entendimento flexível a respeito, em nome dos princípios da razoabilidade, economicidade e atendimento do interesse público."

Assim, entende-se necessário ressaltar que a decisão de prorrogação de contrato de locação em que a Administração é locatária deve resguardar a opção pela melhor oferta, seja o contrato oriundo de licitação, caso em que se preserva essa condição por meio do art. 3º da Lei nº 8.666/93, seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do art. 24, inciso X, da mesma Lei exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93. Ademais, não atende ao interesse público que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

Desta forma, considerando que o interesse administrativo da assinatura do referido aditivo contratual deve partir do Secretário Municipal de Desenvolvimento e

Turismo, esta Assessoria Jurídica, conclui em parecer que este termo aditivo refere-se a continuidade da avença antes pactuada, encontrando amparo na lei de licitações e após verificar as formalidades do aditivo nada tem a opor, haja visto não ferir o Ordenamento Jurídico Pátrio. Outrossim, vale ressaltar, que a viabilidade técnica, interesse administrativo, benefício da administração pública são itens que o administrador deve analisar antes de sua assinatura.

É o Parecer, S. M. J.



Jefferson Lima Brito
Assessor Jurídico N T L C
Advogado OAB/PA 4993

