

Parecer Jurídico - 2.056/2023

De: Priscilla F. - PROGE-SPG

Para: PROGE-SPG - Subprocuradoria

Data: 24/10/2023 às 12:46:05

Setores envolvidos:

PROGE, PROGE-GAB, PROGE-SPG

PROC. Nº: 13.896/2023 - SEMCAT.

PROC. Nº: 13.896/2023 - **SEMCAT.**

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO DE ANANINDEUA-PA.

INT.: WELITO SILVEIRA PINTO | **CPF Nº** 150.056.583-00 e ROSA MARIA SOARES PINTO | **CPF Nº.** 269.245.102-30.

ASSUNTO: 3º TERMO ADITIVO DE PRAZO AO **CONTRATO Nº** 006/2020 - **SEMCAT.**

PARECER JURÍDICO - PROGE/PMA

ADITIVO CONTRATUAL DE PRAZO, POSSIBILIDADE, NOS TERMOS DA LEI nº 8.666/93 - **PARECER FAVORÁVEL.**

I – DO RELATÓRIO

Senhor Procurador Geral,

Versa o presente parecer acerca do **3º TERMO ADITIVO DE PRAZO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, imóvel destinado ao funcionamento do CONSELHO TUTELAR II, NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA-PA, **CONTRATO Nº** 006/2020 - **SEMCAT**, celebrado entre o MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS e os Srs. WELITO SILVEIRA PINTO | **CPF Nº** 150.056.583-00 e ROSA MARIA SOARES PINTO | **CPF Nº.** 269.245.102-30, dilatando seu prazo de vigência pelo período de **12 (doze) meses**, a contar de **03/08/2023** até **03/08/2024**, no valor mensal de **R\$ 4.040,58** (quatro mil e quarenta reais e cinquenta e oito centavos), totalizando **R\$ 48.486,96** (quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos).

No que importa a presente análise, os autos vieram instruídos com os seguintes documentos:

- Solicitação de Aditivo por parte da SEMCAT, assinada pelo Assessor Técnico do setor de contratos, o Sr. Rafael Mascarenhas;
- Cópia do Contrato Original e respectiva publicação de extrato;
- Cópia do 1º Termo Aditivo de Prazo e respectiva publicação de extrato;

- Cópia do 2º Termo Aditivo de Prazo com Reajuste de Valor e respectiva publicação de extrato;
- Avaliação Técnica com Memorial Fotográfico do Conselho Tutelar II;
- Documentação do Imóvel objeto do contrato em tela, válida e regular, bem como dos interessados;
- Ofício nº 0430/2023-GAB/SEMCAT com solicitação aos contratados sobre a celebração do 3º Termo Aditivo de Prazo;
- Concordância dos Contratados em aditar o contrato;
- Reserva de Dotação orçamentária nº 5595;
- Parecer Jurídico Nº 155/2023 favorável ao 3º Termo Aditivo;
- Justificativa e Autorização assinada pela Secretária Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho, a Sra. Marisa Elenice Silva Lima para a formalização do 3º Termo Aditivo, em razão da necessidade de atendimento ao interesse público; e
- 3º Termo Aditivo de Prazo e consequente publicação de seu extrato.

É o relato do essencial.

II – DA ANÁLISE PRELIMINAR

Primeiramente, destaca-se que o **CONTRATO Nº 006/2020 – SEMCAT** possuía prazo de vigência de 12 (doze) meses, de **03/08/2020 à 03/08/2021**, tendo previsão de poder ser renovado por Termo Aditivo, conforme **CLÁUSULA QUINTA – DA RENOVAÇÃO**. Em decorrência do término desse prazo o contrato foi renovado uma primeira vez, por meio do **1º Termo Aditivo de Prazo**, com vigência de **03/08/2021 a 03/08/2022**, e na sequência houve um **2º Termo Aditivo de Prazo com Reajuste**, tendo o prazo de vigência sido contado de **03/08/2022 até 03/08/2023**. E face ao encerramento do 2º Termo Aditivo a **SEMCAT** solicitou a manifestação sobre a possibilidade da renovação do contrato em tela e em resposta, a contratada manifestou aceite na celebração de termo aditivo de prazo.

Dito isso, feita a análise da documentação apensada aos autos administrativos que chegou a esta PROGE, cumpre abordar a temática a seguir, por se tratar de renovação de **CONTRATO DE ALUGUEL**, que objetiva prorrogação de vigência, e nestes tipos de contrato o que vigora, predominantemente, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça - STJ, são as normas de direito privado, conforme o julgado a seguir:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CONAB. IMÓVEL DE EMPRESA PÚBLICA. LEI N. 8.245/1991. PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

1- Somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos estados e dos municípios, de suas autarquias e fundações públicas não se submetem às normas da Lei n. 8.245/1991, nos expressos termos do artigo 1º, parágrafo único, alínea "a", n. 1, do texto legal.

2- No caso concreto, não consta nenhuma informação no sentido de que o imóvel objeto do contrato de locação seria de titularidade da União, e a Conab mera possuidora deste. Muito pelo contrário, infere-se do acórdão que o imóvel é de propriedade da empresa pública, sujeita às normas aplicáveis às empresas privadas, inclusive nas relações jurídicas contratuais que venha a manter.

3- As locações são contratos de direito privado, figure a administração como locadora ou como locatária. Neste último caso, não há norma na disciplina locatícia que retire do locador seus poderes legais. Naquele outro também não se pode descaracterizar o contrato de natureza privada, se foi este o tipo de pacto eleito pela administração, até porque, se ela o desejasse, firmaria contrato administrativo de concessão de uso. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 22ª ed., rev, ampl. e atualizada. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2009. p. 183)

4- O intento da recorrente de contratar com base na Lei de Locações, oferecendo condições para renovação da locação e gerando uma legítima expectativa à locatária, e, posteriormente, não querer se submeter à Lei n.

8.245/1991, atenta contra o princípio da boa-fé objetiva, notadamente em sua vertente *venire contra factum proprium*.

5- Sob o ângulo do princípio da causalidade, a recorrente, ré na ação renovatória de aluguel, ao se opor à renovação do contrato de locação celebrado entre as partes, não obstante o cumprimento dos requisitos previstos da Lei n. 8.245/1991, deve responder pelos ônus sucumbenciais. É que sem a sua conduta não haveria motivo para a propositura da demanda.

Recurso especial não provido.

(REsp 1.224.007/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 8.5.2014) (grifo nosso)

Esse é, também, o entendimento do autor Marçal Justen Filho, para quem “os contratos de locação em que a Administração Pública figure como locatária, regem-se pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração.”

Face a isso, o Tribunal de Contas da União – TCU tem entendido, em resposta às consultas baseadas nos Acórdãos nº 1.402/2008, nº 1.105/2006 e na Decisão nº 431/1997, **ser possível a manutenção de contrato com locador em condição de irregularidade fiscal, em situações extraordinárias que reste comprovado o risco de prejuízo significativo ao interesse público em decorrência da não celebração ou da rescisão do contrato**, e nestes casos há que se observar duas situações: **1-** em caso de haver outros imóveis aptos a atender à Administração, mas que não existam meios de promover a rescisão imediata do contrato, em razão do prejuízo que decorreria da rescisão imediata ou da impossibilidade de se promover a mudança imediata das instalações da Administração; e **2-** quando não há outro imóvel capaz de atender ao interesse público.

Mediante o permissivo jurisprudencial para situações extraordinárias, verifica-se que, por se tratar de imóvel que serve de sede do Conselho tutelar II, e constatado que o imóvel segue em condições adequadas, **concluiu-se não haver outro imóvel capaz de atender ao interesse público, caso em que se opina pela renovação do contrato por meio de Aditivo de Prazo** com base na fundamentação jurídica a seguir:

III – DO DIREITO

Cumprido ressaltar que a Lei nº 8.666/1993, a teor de seu artigo 57, §2º, está prevista a possibilidade de a Administração Pública realizar em seus contratos, desde que justificado pela autoridade administrativa competente, a prorrogação de prazo. Com efeito, preceitua o art. 57, §2º, da Lei nº 8.666/93 o tema, *in verbis*:

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

§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato. (grifo nosso)

Em face das considerações supra, constata-se que o procedimento transcorreu até o momento em consonância com as disposições legais, amoldando-se perfeitamente o caso em tela ao permissivo legal retro transcrito. Inclusive porque, como alhures abordado, há **-Manifestação dos Contratados** em aditar o contrato bem como constam nos autos a **-Justificativa** e **-Autorização** prévia da autoridade administrativa competente no sentido de que o imóvel continua atendendo de maneira satisfatória ao interesse da administração pública, motivo pelo qual não há óbice para o seu regular trâmite, sendo este **OPINATIVO FAVORÁVEL** à celebração do **3º TERMO ADITIVO DE PRAZO** ao **CONTRATO Nº 006/2020 – SEMCAT**.

IV – DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando o dispositivo legal colacionado no presente parecer, **revela-se juridicamente possível** a celebração do **3º TERMO ADITIVO DE PRAZO** ao **CONTRATO Nº 006/2020 - SEMCAT/PMA**, em decorrência da necessidade de manutenção e continuidade do atendimento ao interesse público.

Indica-se a remessa dos autos à CGM/PMA, para regular seguimento.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Ananindeua-PA, 24 de março de 2023.

PRISCILLA NICOLY QUEIROZ ALVES DE FREITAS

Assessora Especial – PROGE

OAB/PA – 24.394

DANILO RIBEIRO ROCHA

Procurador Geral do Município





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5310-10C1-CC3A-5F38

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ PRISCILLA NICOLY QUEIROZ ALVES DE FREITAS (CPF 932.XXX.XXX-06) em 24/10/2023 12:46:14 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ DANILO RIBEIRO ROCHA (CPF 934.XXX.XXX-04) em 26/10/2023 13:29:22 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ CHRISTIANE DO SOCORRO CARDOSO DO NASCIMENTO (CPF 788.XXX.XXX-87) em 30/10/2023 00:22:10 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://ananindeua.1doc.com.br/verificacao/5310-10C1-CC3A-5F38>