



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

PARECER JURÍDICO Nº. 451/2024-SEJUR/PMP

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6.186/2024 (1doc)

REFERENCIA: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 7/2021-00042

SOLICITANTE: DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO-SETOR DE CONTRATOS

ASSUNTO: PARECER JURÍDICO COM A ANÁLISE DA LEGALIDADE E
POSSIBILIDADE DA PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO Nº.
1.190/2021

**EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.
LICITAÇÃO E CONTRATOS. PARECER
JURÍDICO. PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE
VIGÊNCIA CONTRATUAL. LEI Nº. 8.666/93.
ANÁLISE DA LEGALIDADE E POSSIBILIDADE.**

1 - RELATÓRIO

Trata-se o presente de parecer elaborado em atenção à consulta acerca da legalidade e possibilidade de aditamento objetivando a prorrogação de prazo ao contrato de locação de imóvel nº. 1.190/2021, celebrado entre a PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS e o Sr. DANIEL ALMEIDA OLIVEIRA, oriundo da DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 7/2021-00042, cujo o objeto é a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL EM ALVENARIA LOCALIZADO NA RUA GONÇALVES LEDO, Nº 15, BAIRRO CELIO MIRANDA.

Importa salientar que o imóvel locado destina-se a instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura Indústria e Comércio – SEMAGRI.

Acostam-se aos autos Ofício nº 084/2024 – SEMAGRI, no qual o Secretária Municipal de Saúde solicita do Locador manifestação de interesse quanto a prorrogação de prazo do referido contrato por igual período e valor, uma vez que sua vigência se encerra em 20 de setembro de 2024, bem como documento do Locador demonstrado o seu interesse na prorrogação.

Em ato posterior o Sr. Secretário Municipal por via do Ofício 086/2024-SEMAGRI, solicita ao Excelentíssimo Senhor Prefeito autorização para a celebração de termo aditivo objetivando a prorrogação do prazo de vigência do contrato em tela por igual período e valor, sob a justificativa da “necessidade de assegurar a continuidade do contrato de locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura Indústria e Comércio – SEMAGRI, uma vez que a mesma conta com amplo quadro de profissionais distribuídos entre setores técnicos e administrativos tornando assim essencial a utilização de um prédio que comporte de forma adequada a equipe”.

Destaca ainda, que a prorrogação não incorrera em ônus e nem prejuízo para a Administração.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Vale destacar que, não constam aos autos até a presente análise: o relatório do fiscal do contrato demonstrando que o contrato vem sendo executado regularmente, demonstrando a manutenção das condições de habilitação, indicação da dotação orçamentária que custeará a despesa, bem como a comprovação de vantajosidade com a demonstração de que o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração, falha cuja correção se recomenda.

Posteriormente os autos foram encaminhados a esta Assessoria Jurídica para análise prévia dos aspectos jurídicos da minuta do termo aditivo do contrato administrativo, prescrita no art. 38, parágrafo único¹.

É o sucinto relatório.

2 – CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica “*in abstracto*”, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

3 - ANÁLISE JURIDÍCA

Prima facie, cumpre destacar que o contrato em tela fora firmado com base na antiga Lei de Licitações e Contratos nº. 8.666/1993 e por ela permanecerá regido, mesmo após a sua revogação, nos termos do art. 190 da Lei nº 14.133/2021:

¹ Art. 38. (...)

Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Art. 190. O contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada.

Dito isto, é cediço que a Administração Pública somente pode realizar obras, serviços, compras e alienações mediante processo de licitação pública, conforme disposto no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, cujas regras gerais estão previstas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Vejamos o que dispõe o citado artigo:

(...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

(...)

A Lei de Licitação nº. 8.666/93 que disciplina o processo licitatório a que Administração Pública está vinculada para as contratações públicas, institui as modalidades em que estas podem ocorrer, os tipos de certame, também estipula o regramento aplicável aos contratos, incluindo a sua forma e a possibilidade de alteração dos termos previamente ajustados, quando necessários.

Assim, os Contratos Administrativos podem ser modificados nos casos permitidos em Lei. Essas modificações são formalizadas por meio de termo aditivo, o qual pode ser usado para efetuar acréscimos e supressões no objeto, prorrogações, além de outras modificações admitidas em Lei que possam ser caracterizadas como alterações do contrato.

Nos termos do art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93, é dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Ademais, nos termos §2º, do art. 57, também da Lei n. 8.666/93 do mesmo diploma legal, toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato, veja-se:

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.

§ 3º É vedado o contrato com prazo de vigência indeterminado.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

O art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº. 8.666/93, trata dos contratos cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado, entre os quais encontra-se a locação em que o Poder Público figure como locatário, vejamos:

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.

(...)

Especificamente quanto a vigência do contrato de locação de imóveis em que figure como parte locatária a Administração Pública, não obstante seja vedada a estipulação de prazo indeterminado, entende-se pela inaplicabilidade do limite máximo de sessenta meses, previsto no inciso II, do art. 57, da Lei n. 8.666/93, consoante entendimento já esposado pela Advocacia Geral da União por meio da Orientação Normativa nº. 6, de 01 de abril de 2009, vejamos:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.

No mesmo sentido, no Acórdão n. 1127/2009 – Plenário do Tribunal de Contas da União, o Ministro Benjamin Zymler em seu voto assevera que:

GRUPO I – CLASSE III – Plenário. TC nº 002.210/2009-0. NATUREZA: Consulta. ÓRGÃO INTERESSADO: Advocacia Geral da União – AGU.

SUMÁRIO: CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO.

(...)

11. 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 (Decisão nº 503/96-Plenário, Decisão nº 828/00 – Plenário e Acórdão nº 170/05-Plenário).

12. 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.

Nesse caso, os prazos deverão ser aplicados em consonância com o previsto na legislação civil que rege a locação para fins residencial e não residencial, isto é, a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009, conhecida como Lei do Inquilinato.

Logo, fixamos a premissa de que o prazo dos contratos de locação de bens imóveis pela Administração não se submete aos ditames do art. 57 da Lei nº 8.666/93, podendo haver prorrogações sucessivas do referido contrato desde atendido o interesse público, uma vez que a lei permite a sua celebração por meio de dispensa do processo licitatório (art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93).



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Ademais a Lei do Inquilinato permite que haja prorrogações sucessivas do contrato de locação do imóvel urbano através da livre convenção entre as partes, com exceção aos que tiverem prazo estipulado igual ou superior a dez anos, por depender de vênua conjugal, conforme prevê o art. 51 da referida lei, *in verbis*: “Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo (...)”.

Por outro lado, a formalização do instrumento de contrato, é obrigatória por força do inciso I, §3º, do art. 62, da Lei nº. 8.666/93, aos contratos de locação em que figure o Poder Público como locatário, são aplicáveis os art. 55, 58 a 61, do mesmo diploma legal, os quais versam, respectivamente, sobre cláusulas necessárias, cláusulas exorbitantes, cláusulas relativas às consequências jurídicas de eventual declaração de nulidade do contrato e sobre requisitos à formalização dos contratos administrativos.

Deste modo, deverá a Secretaria consulente instruir os procedimentos formais à prorrogação de contrato administrativo de locação de imóvel levando em consideração o que segue:

- Existência de interesse público;
- Estipulação de prazo predeterminado;
- Os preços e condições devem ser / manter-se vantajosos para a Administração;
- Declaração de que o bem é o único apto a atender à finalidade pública, ou de que dentre os existentes ele é o mais vantajoso;
- Apresentação de justificativa técnica que fundamenta o pleito;
- A autoridade competente deve autorizar a celebração do termo e o locador deve concordar com a locação;
- Apresentação de documentação orçamentária e financeira (reserva de recursos, empenho e declaração do ordenador de despesa);
- Manutenção das condições de habilitação (quando for possível);
- Minuta do termo aditivo.

No tocante a demonstração da vantajosidade, cabe ressaltar que a prorrogação do prazo de vigência do contrato administrativo de locação deve ser motivada pelas condições favoráveis ajustadas pela Administração, as quais comprovem a vantajosidade da renovação em comparação com a celebração de um novo pacto. Assim, a Administração deve juntar manifestação técnica conclusiva atestando a vantajosidade da prorrogação, com indicação da metodologia utilizada para verificação dos custos e condições mais proveitosas.

Referente a demonstração da regularidade fiscal e trabalhista, insta evidenciar que o objetivo da exigência tanto para pessoa natural ou jurídica quando contratada pelo poder público é averiguar o devido cumprimento das obrigações fiscais e trabalhistas perante os entes da federação, compreendendo a União, o Distrito Federal, os Estados e Municípios, como também perante a Justiça do Trabalho. Desta feita é recomendável que seja certificado nos autos que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação para viabilizar a prorrogação.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Quanto à minuta do termo de aditamento, verifica-se que sua elaboração ocorreu em consonância com a legislação pertinente, cabendo apenas recomendar o que segue:

- Quanto a Fundamentação Jurídica indicada na Cláusula I, sugere-se a substituição para a seguinte: Art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº. 8.666/93 e Art. 51 da Lei nº. 8.245/91, por tratar-se de locação de imóveis, na qual a Administração Pública é locatária não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da Lei nº 8.666/93;
- A publicação do extrato na imprensa oficial, visto ser condição indispensável para sua eficácia, conforme preceitua o art. 61, Parágrafo Único, da Lei 8.666/93.

4 – CONCLUSÃO

Em face do exposto, opinamos favoravelmente à possibilidade jurídica de prorrogação de prazo, com conseqüente celebração do termo aditivo ao Contrato nº. 1.190/2021, oriundo da Dispensa de Licitação nº. 7/2021-00042, desde que observado o exposto neste opinativo jurídico, devendo haver ainda autorização expressa da autoridade competente para a celebração do aditivo, demonstração da vantajosidade econômica, indicação da dotação orçamentária que custeará a despesa, relatório do fiscal do contrato atestando que o mesmo vem sendo executado regularmente, bem como demonstração das condições de habilitação com a apresentação das documentações devidas.

Por derradeiro, cumpre esclarecer que a presente análise restringe-se aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros, bem como não é de sua competência apreciar as questões de interesse e oportunidade do ato que se pretende praticar, visto que é reservado a discricionariedade do Administrador Público.

Oportunamente, submetemos os autos à autoridade competente para conhecimento e demais deliberações.

É o parecer, **S.M.J.**

Paragominas (PA), 08 de agosto de 2024.

VANESSA WATRAS REBÊLO
Assistente Jurídico do Município