



Parecer n.º020/2024-NSAJ/FUNPAPA

Processo: 7641/2023

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Iniciaram-se os presentes autos através de expediente do Departamento Administrativo desta Fundação, que solicita a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º 002/2023**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CREAS Manoel Pignatário, pelo período de 12 (doze) meses.

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 (fls. 02).

Instrui ainda o processo manifestação favorável do Fiscal do Contrato (fls.13), manifestação favorável da Coordenação da Unidade (fls.48) e Parecer Técnico Mercadológico (fls.21/31), o qual conclui que a propriedade apresenta vantajosidade econômica. No ponto, consta ainda manifestação da Direção do Departamento Administrativo atestando a vantajosidade econômica, não apenas relacionada ao seu valor econômico, como também tendo em vista sua adequação e satisfação ao interesse público (fls.50).

Consta ainda termo de acordo assinado pela proprietária, para manutenção do valor da locação, sem reajuste (fls.33), bem como Certidão do Imóvel, indicando a propriedade da ofertante do imóvel (fls.44/47).

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém.

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, posto que possui vigência de 12 meses, a contar de 01/02/23.

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 nº.8.666/93.

De se notar que referida legislação foi revogada definitivamente a partir de 30/12/23 pela Lei nº 14.133/21, que passou a prever as novas normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas.

A nova lei previu expressamente, entretanto, que o contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da sua entrada em vigor continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada (Art.191).

Assim, a Lei nº 14.133/21 conferiu à Lei nº.8.666/93 efeitos de ultratividade, contemplando, também, Princípio do *Tempus Regit Actum*, pelo qual uma relação será regida pelas regras jurídicas que vigoravam quando foi estabelecida.

De tal modo, ao longo de toda a vigência contratual até a sua extinção, a relação jurídica será regulada pelas normas da Lei nº 8.666/93, mantendo-se as regras atinentes a alterações contratuais, prorrogações, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, dentre outros.

Como acima inferido, o contrato previu que a vigência seria regida com base no Art.62, §3º da Lei nº.8.666/93.

Daí 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, o Departamento Administrativo juntou Parecer Técnico Mercadológico atestando a vantajosidade econômica do imóvel com o valor atual da locação. No ponto, consta ainda manifestação da Direção do Departamento Administrativo atestando a vantajosidade econômica, não apenas relacionada ao seu valor econômico, como também tendo em vista sua adequação e satisfação ao interesse público (fls.50).

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, da Coordenação da Unidade e do Fiscal do Contrato já constantes dos autos militam a favor da prorrogação.

Ante o exposto e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como autorização do órgão responsável pelo controle orçamentário e contenção de despesas no âmbito da PMB, acaso necessário e, ainda, a manifestação de conformidade do **Controle Interno** e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade** da prorrogação do **Contrato de Contrato de Aluguel nº. 002/2023**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CREAS Manoel Pignatário, pelo período de 12 (doze) meses, sem reajuste.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 23 de janeiro de 2024.

Mauro Emília
Consultor Jurídico
NSAJ/FUNPAPA/PMB

