

Parecer n.º 667/2024 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 1222/2024

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do Contrato de Aluguel nº. 041/2022, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CRAS TAPANÃ.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que “a renovação do referido contrato se faz necessária para a não interrupção das atividades da unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população”, assim como “os imóveis próprios que estão disponíveis no acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois depende de reforma e adequação, o que demandaria tempo e custo elevado para reforma dos mesmos”.

Faz parte dos autos memorando nº023/2024-DOM, informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor do Contrato (fls.02), tal qual manifestação de interesse de renovação com reajuste do contrato pela proprietária. (fls.75)

Presente também, manifestação favorável da Coordenadora do CRAS Tapanã. (fls.55).

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado realizada, a qual se consigna que o valor da locação é compatível com o valor de mercado valores imobiliários para locação, e que “ conforme os ditames normativos estabelecidos, a imprescindibilidade de que o montante alocativo não transponha o limiar de R\$ 12.910,42 (doze mil e novecentos e dez reais e quarenta e dois centavos). Nesse contexto, é lícito concluir que a propriedade em epígrafe apresenta vantajosidade econômica” (fls. 53), bem como o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls. 58) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.60).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no Primeiro Termo Aditivo ao Contrato nº 041/2022, que possui vigência de 29/06/2023 a 28/06/2024 (fls.20).

Ante a situação em tela, consta nos autos, Certidão Negativa de Natureza Tributária e não Tributaria (SEFA, fls.34/37), Certidão da SEFIN (fls. 03/04) Certidão da Receita Federal (fls.09/10), Certidão Trabalhista (fls.39/40), em conjunto com as confirmações de autenticidade.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

Destaco, de início, que a presente manifestação é restrita às questões eminentemente jurídicas, estando excluídas, portanto, a análise dos aspectos de natureza técnica, econômica, financeira e administrativa, bem como os aspectos referentes à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

Infira-se, inclusive, que em relação aos aspectos alheios à esfera jurídica, parte-se da premissa de que os setores e servidores competentes para a sua apreciação detêm os conhecimentos específicos necessários e os analisaram adequadamente, verificando a exatidão das informações constantes dos autos e atuando em conformidade com suas atribuições.

Nesse sentido, a Consultoria Geral União da Advocacia-Geral da União, por meio do Parecer n.º 00006/2022/CNLCA/CGU/AGU, concluiu que “os contratos sob o regime jurídico da Lei nº 8.666/93, que tenham sido firmados antes da entrada em vigor da Lei nº 14.133/2021 (art. 190 da NLLCA) ou decorrentes de processos cuja opção de licitar ou contratar sob o regime licitatório anterior tenha sido feita ainda durante o período de convivência normativa (art. 191 da NLLCA), terão seu regime de vigência definido pela Lei nº 8.666/93, aplicação que envolve não apenas os prazos de vigência ordinariamente definidos, mas também suas prorrogações, em sentido estrito ou em sentido amplo (renovação).”

A esse despeito, para fins de resguardar a segurança jurídica, a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 190 e 191, parágrafo único, previu que o Contrato assinado na vigência do regime licitatório anterior, continuará regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência.

678

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.

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.

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto à utilização de pesquisas realizadas pela internet, posto que a pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, possa servir de fonte para a pesquisa de preços (utilizando por parâmetro a Instrução Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários, sendo o parecer jurídico apenas opinativo.

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.

10/10/17

Friso, ademais, que a Divisão de Obras e Manutenção – DOM, consigna que os imóveis próprios componentes do acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois dependem de reformas e adequações (fls.02).

Integra os autos, certidões de regularidades fiscais vendidas, devendo em tempo ser atualizadas, bem como ausente manifestação do fiscal de contrato, posto que não identificamos portaria de designação. (fls. 41)

Nessa ocasião, friso ser necessário a manifestação de todos os proprietários presentes na certidão de Registro de Imóvel (R-8-23714-10/11/2023- Protocolo 20712), haja vista que consta que o imóvel em tela foi objeto de partilha.

Nesse contexto, presente nos autos solicitação de reajuste no valor do contrato, vale ressaltar que qualquer reajuste ao contrato nº 041-2022-FUNPAPA deve ser baseado no que assevera a CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA-DO REAJUSTE: “o valor do aluguel será reajustado anualmente com base no índice IGPM/FGV”.

Ante o exposto, observadas as questões acima, sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de conformidade do Controle Interno e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela possibilidade, em princípio, da prorrogação do Contrato de Aluguel nº. 041/2022, conforme período descrito na manifestação do Departamento Financeiro (fls.58), desde que seja observado os apontamentos supracitados.

Quanto ao aspecto Orçamentário, que está em vigor o Decreto nº104.855/2022 – PMB, publicado no D.O.M. de 10 de agosto de 2022, dispondo sobre medidas de gerenciamento fiscal e financeiro. Referido Decreto aponta que a Administração deve promover a revisão dos contratos referentes à locação de imóveis de modo a realizar negociação visando a não aplicabilidade de reajustes de contratos em 2022, e autorizadas expressamente pelo Chefe do Poder Executivo, após análise do impacto orçamentário e financeiro pelo Núcleo Intersectorial de Governança Pública – NIG (Art.2º, inciso IV, alínea “d” c/c Art.8º, incisos V e VI). Nesse diapasão, consta na Resolução nº 02/2022- NIG, publicado 10 de novembro de 2022, que “é assegurada a celebração de contratos administrativos de serviço e de consumo pela SEMEC, SESMA e FUNPAPA, que tenham recurso garantindo em fundo municipal (tesouro municipal ou recurso oriundo de garantia legal), não necessitando de prévia autorização do NIG nos termos do inciso V, do art. 8º do Decreto.

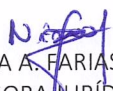
Fica vedada no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF.

Logo, a decisão final, cabe à Presidência desta Fundação, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver, sem que haja qualquer obrigatoriedade de que se adote presente manifestação, a qual é meramente opinativa.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 10/06/2024


NINA A. FARIAS
ASSESSORA JURÍDICA
NSAJ/FUNPAPA