

Parecer n.º 551/2021 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 2926/2021

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º 035/2019**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CAMAR II.

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. Aponta, ainda, que o aluguel permanecerá no mesmo valor, sem reajuste (fls. 02).

Faz parte dos autos manifestação do proprietário do imóvel informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor e Termo de Acordo assinado por ambas as partes, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação (fls. 03 e 04).

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o imóvel proposto é o mais vantajoso para a Administração Pública.

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.95) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.96).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no seu Primeiro Termo Aditivo, que possui vigência de 20/08/20 a 19/08/21.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

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 n.º 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 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.

Dai 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 pesquisa retirada diretamente se sites da internet, o que, ao menos em principio, não se demonstra irregular, considerando os parâmetro da Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Quanto a vantajosidade, além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, sugere-se que a direção do Departamento Administrativo ateste expressamente a vantajosidade do valor do imóvel.

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, do Fiscal do Contrato e dos atuais ocupantes do imóvel militam a favor da prorrogação.

10667
36

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. 035/2019**.

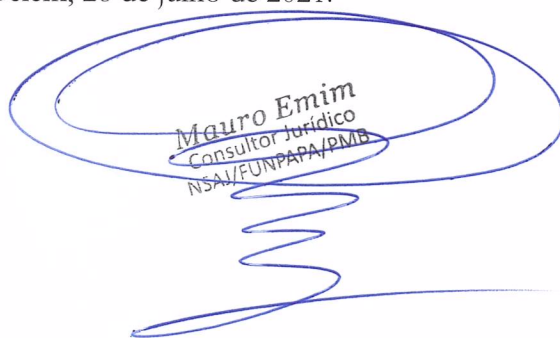
Necessária ainda a respectiva **autorização do NIG** (Art. 8º. Fica vedada no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF, e previamente submetida a análise de sua viabilidade orçamentária e financeira pelo NIG), especialmente considerando a manutenção do valor da locação, o que, em princípio, não se coadunaria com as determinações de referido Decreto (Art. 3º, VII - reavaliar e renegociar os contratos de locação de imóveis, inclusive a possibilidade de agregar no mesmo imóvel mais de um órgão municipal objetivando a economicidade), bem como que não consta quota já liberada nos autos.

Em tempo, sugere-se a juntada de Certidão que comprove a permanência da propriedade do imóvel com o locador.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 28 de julho de 2021.



Mauro Emim
Consultor Jurídico
NSAJ/FUNPAPA/PMB