



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20070126. Dispensa de Licitação nº 7/2017-005 SEMED.

Objeto: Locação de imóvel localizado na Rua V-06, Quadra 35-A, Lotes 24, 04 e 03, Bairro Cidade Jardim - 5ª Etapa, para a instalação da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental FERNANDO PESSOA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Interessado: A própria Administração e João Dias Ladeira (locador).

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na locação de imóvel localizado na Rua V-06, Quadra 35-A, Lotes 24, 04 e 03, Bairro Cidade Jardim - 5ª Etapa, para a instalação da Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental FERNANDO PESSOA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a emissão do 1º TAC do contrato de locação nº 20170126, para reduzir R\$ 5.700,00 (cinco mil setecentos reais) sobre o valor mensal do contrato, que passará de 19.000,00 (dezenove mil reais) para R\$ 13.300,00 (treze mil e trezentos reais); bem como a prorrogação do prazo em mais 12 (dois) meses, sendo que o valor total do contrato será de R\$ 159.600,00 (cento e cinquenta e nove mil e seiscentos reais).

O memorando nº 022 - DA / SEMED - Dir. (fl. 97) e a Justificativa de fl. 99, devidamente assinados pelo Secretário Municipal de Educação, dispõem que *"essa redução deu-se pelo consenso das partes, pela desvalorização imobiliária que ocasionou recesso nos preços, embalado pelo aprofundamento da crise, e em consonância com o Decreto Municipal nº 161, de 09 de fevereiro de 2018, que institui o Plano de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos relativos às despesas correntes no âmbito da Administração Direta e Indireta deste Município. Diante das circunstâncias e das situações expostas, propomos renegociação do valor do objeto de R\$ 19.000,00 (dezenove mil) para R\$ 13.300,00 (treze mil e trezentos). A economia de 30% (trinta por cento) no contexto atual é vantajosa para administração pública, visto que a diferença (R\$ 7.500,00) pode ser investida na aquisição de bens ou serviços que garantam mais qualidade à educação pública municipal"*.

O locador João Dias Ladeira, em resposta à solicitação da SEMED, encaminhou uma declaração de conformidade (fl. 111) em que aceita a redução de 30% (trinta por cento) do valor do respectivo contrato (R\$ 5.700,00 - cinco mil e setecentos reais), estabelecendo o valor de R\$ 13.300,00 (treze mil e trezentos reais) mensais para a elaboração do pretendido aditivo.

Afirma ainda a SEMED, através da justificativa de fl. 99, apresentada pela Autoridade Competente (Secretário Municipal de Educação), o seguinte: *"Outrossim, destacamos a necessidade da utilização do referido espaço por atender as necessidades dos alunos e educadores, com infraestrutura adequada, boa localização e fácil acesso. Vale ressaltar que, na comunidade onde se localiza a extensão, somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao*



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

perfeito atendimento do interesse público, bem como opinamos desnecessário apresentar avaliação mercadológica, por se tratar de redução harmoniza com o proprietário". Contudo, faz-se necessária a comprovação de que o preço da locação e as condições da contratação são as mais vantajosas para a Administração, conforme as disposições do art. 57, inciso II, da Lei 8.666/93.

Aos autos foram juntados também, a Indicação do Objeto e do Recurso (fl. 98); Relatório Técnico favorável ao pretendido aditamento, assinado por Jeová Oliveira dos Santos, fiscal do contrato (fl. 100); Portaria de designação do fiscal do contrato (fls. 102-105); declaração de conformidade do locador (fl. 111); certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 112-115); Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 116).

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à redução do valor do aluguel e prorrogação do contrato, recomendando a celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20170126.

Frise-se que a análise quanto ao preço e a pertinência da redução do valor e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, coube à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando pela continuidade do procedimento (fls. 119-122).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo.

É o Relatório.

1. DA ANÁLISE JURÍDICA

A SEMED apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20170126 pela primeira vez.

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste aditivo, passemos então a presente análise.

Inicialmente destacamos que as alterações e prorrogações nos contratos de locação, em que a Administração pública é locatária, são regulares porque tais ajustes, conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas de direito privado, aplicando, em sua essência, a Lei do Inquilinato, a qual por sua vez permite prorrogações sucessivas e alterações da avença, desde que as partes concordem (Lei nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público, a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei nº 8.666/93).

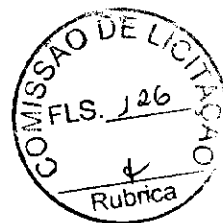
Para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 62

(...)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

1 - 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. (Grifamos.)

Desta forma, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de direito privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de direito público aplicar-se-ão subsidiariamente.

É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho¹ ao comentar o § 3º, do art. 62, acima transcrito:

A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação como o restante do artigo. Fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos 'privados', embora praticados pela Administração. Pode ocorrer que a Administração Pública participe dos contratos ditos de 'direito privado'. Tais contratos, no direito privado apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração.

A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público. (Grifamos).

No entanto, a Lei 8.666/93, a teor de seu art. 57, II, também prevê a possibilidade da duração de seus contratos administrativos ultrapassarem a vigência dos respectivos créditos orçamentários, vejamos:

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

(...)

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;

E seguindo este entendimento, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho², *ipsis literis*:

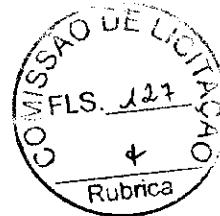
A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 240.

² Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



prestação contratual. A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro. (Grifamos.)

Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero “serviços”, e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos *in verbis*, o seguinte excerto:

(...) vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre Hely Lopes Meirelles, Licitação e Contrato Administrativo, 10ª edição, p. 234, que diz: ‘Renovação do contrato é a inovação no todo ou em parte do ajuste, mantido, porém o seu objeto inicial, para continuidade de sua execução, com o mesmo contratado ou com outrem. A renovação do contrato pode exigir ou dispensar licitação, conforme as circunstâncias ocorrentes em cada caso. Normalmente, a renovação do contrato é feita através de uma nova licitação em busca do melhor para continuidade da atividade anteriormente contratada (...). Mas pode ocorrer que as circunstâncias justifiquem uma contratação direta com o atual contratado, renovando-se apenas o contrato vigente em prazo e outras condições de interesse da Administração. Nesse caso, a Administração deverá enquadrar a renovação de contrato na permissão cabível de dispensa de licitação, como se fora um contrato inicial, embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade (...).

Como se vê, a doutrina e jurisprudência aceitam e até recomendam a renovação do contrato administrativo, sem que haja a necessidade de uma nova licitação, mas, para isso, condicionam a renovação direta aos casos de dispensa do art. 24 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

No caso *sub exame*, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, conseqüentemente, a celebração do contrato de locação. Assim, expirado o prazo de vigência, estabelecido no respectivo termo, espera-se a sua renovação, em homenagem aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência, economicidade e finalidade – a Administração Municipal não possui instalações próprias para o atendimento desta demanda.

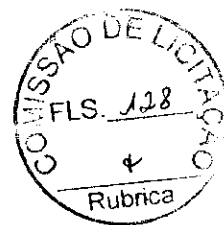
Quanto à redução do valor da locação, inferimos que, durante o curso de uma locação, o locador e o locatário podem, se assim pactuarem, estabelecer novo valor para o aluguel, objeto do contrato. Deste modo, conforme consta às fls. 111, houve concordância do locador na redução do valor mensal e na prorrogação por mais doze meses. Destarte, para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 18 da Lei 8.245/91, *in verbis*:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste

Assim sendo, dentro dessa ótica, não se verifica óbice que sejam feitas adequações no contrato em vigor, através de negociação das partes, conforme estabelece o art. 18 da Lei de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Locação nº. 8.245/91, e claro, desde que justificada e devidamente comprovada, a necessidade de alteração.

O regime jurídico próprio das locações prevê a possibilidade de as partes definirem livremente os valores dos aluguéis e os critérios que serão empregados para reajustá-los durante a vigência do contrato. Mais do que isso, a Lei assegura a possibilidade de as partes alterarem o valor do aluguel, visando a torna-lo compatível com as condições de mercado.

Além disso, o alegado contingenciamento de gastos públicos é abordado no Decreto Municipal nº 160, de 09 de fevereiro de 2018, que instituiu o Plano de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos relativos às despesas correntes no âmbito da Administração Direta e Indireta, senão vejamos:

Art. 1º Fica instituído o Plano de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos – PCMG relativo às despesas correntes no âmbito da Administração Direta e Indireta.

Parágrafo único. O plano de que trata o caput deste artigo tem por objetivo convergir ações de contenção dos gastos públicos até 31 de dezembro de 2018, podendo ser prorrogado por igual período, mediante o acompanhamento das despesas e a orientação dos agentes públicos para equilíbrio das contas e manutenção dos serviços e das políticas públicas.

Sendo assim, entendemos que a Secretaria Municipal de Educação busca dar cumprimento às disposições do decreto de contingenciamento, revisando seus gastos. Destarte, observado o interesse público no presente aditamento contratual, frente às alegações apresentadas, importante tecer algumas considerações pertinentes ao pretendido Aditivo.

2. DAS RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se que o verso da página 114 seja devidamente autuado.
- Recomenda-se, também, que seja confirmada a autenticidade dos documentos de fls. 102-104, bem como das certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo.

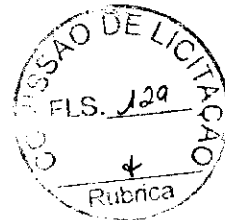
3. CONCLUSÃO

Ex positis, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos:

- pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20170126, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e João Dias Ladeira (locador), com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

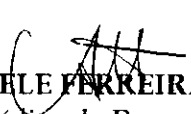


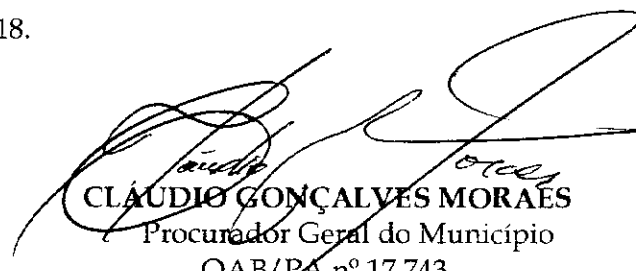
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



É o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S. M. J.

Parauapebas/PA, 23 de Março de 2018.


ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/PA nº 20.532
Dec. 490/2017


CLAUDIO GONÇALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA nº 17.743
Dec. 001/2017

Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CLAUDIO GONCALVES em: 14/12/2018 16:36.