



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

PARECER JURÍDICO

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 008/2021

Contrato Administrativo nº. 2021/030/CPL

Objeto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Algodal no Município de Abaetetuba/PA.

Interessado: Comissão Permanente de Licitação – CPL/PMA

EMENTA: PARECER JURÍDICO. CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2021/030/CPL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA. SERVIÇO CONTÍNUO. MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO. ART. 37, XXI DA CF/1988. LEI Nº. 8.245/91. ART. 62, §3º, I E ART. 57, II e §2º DA LEI 8.666/93.

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico, haja vista solicitação encaminhada pela Comissão Permanente de Licitação – CPL, em 06 de setembro de 2023, para análise e emissão de parecer acerca da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do Contrato Administrativo nº. 2021/030/CPL, oriundo da Dispensa de Licitação nº 008/2021, que teve como objeto a “*Locação de imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Algodal no Município de Abaetetuba/PA.*”, mediante requerimento da Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS.

Verifica-se que em 19 de março de 2021, o procedimento de Dispensa de Licitação fora analisado pela assessoria jurídica, que opinou favoravelmente pela locação do imóvel, mediante análise dos autos e documentação pertinente.

Tendo em vista a solicitação de prorrogação do prazo de vigência, verifica-se na solicitação, a juntada dos seguintes documentos:

1. Documentos comprobatório de publicação de extrato de Termo Aditivo, em diários oficiais;
2. Memorando nº 377/2023 – SEMAD/PMA;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

3. Ofício nº 198/2023/SEMAS/ADM, por meio do qual fora solicitada elaboração do 3º Termo de Aditamento, firmado pela autoridade competente; e anexo – Justificativa;
4. Declaração, por meio da qual o responsável legal pela locação do imóvel manifestou-se acerca da prorrogação;
5. Ofício nº 142/2023/SEMAS/ADM;
6. Ofício nº 193/2023 – GAB/SEMAS, por meio do qual fora solicitada confirmação de disponibilidade orçamentária;
7. Ofício nº 144/2023 – CONTABILIDADE/SEFIN, por meio do qual fora informada disponibilidade orçamentária e indicação de dotação orçamentária;
8. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, e Autorização, firmada pela autoridade competente;
9. Decreto Municipal nº 011/2021;
10. Cópia do Termo de Contrato nº 2021/030; e
11. Minuta do 3º Termo de Aditamento.

Recebemos os autos no estado em que se encontram, mediante encaminhamento de solicitação dirigida à esta assessoria jurídica.

Procedamos, assim, à sua análise por meio do presente parecer jurídico.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

2. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES. DO PARECER JURÍDICO.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

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. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E LEGAL

3.1. DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Contrato Administrativo sob análise formaliza a locação de imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Algodão, no Município de Abaetetuba/PA, oriunda de dispensa de licitação.

Verifica-se tratar-se de avença que visou a efetivação de finalidades precípuas da Administração Pública, à medida que o imóvel locado se fez necessário à **instalação de uma repartição pública**.

Dito isso, cumpre-nos destacar o entendimento da Corte de Contas, consagrado no Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, abaixo colacionado:

ANÁLISE

[...]

16. **É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada**, pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público.

Por sua natureza, a prorrogação deste contrato deve fundamentar-se nas disposições do art. 57, inciso II da Lei nº. 8666/93. Ocorre que, ao citar as normas públicas aplicáveis aos contratos de locação em que o poder público é locatário, o referido diploma legal não previu a utilização de seu art. 57, que trata da duração e prorrogação dos contratos administrativos, sobretudo do inciso II, que trata especificamente da duração e prorrogação de contratos cujos objetos constituem-se como serviços a serem executados de forma contínua. Tal situação gera dúvidas acerca da adequada fundamentação diante da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do referido tipo de contrato administrativo.

A doutrina majoritária, entretanto, nos esclarece que os contratos de locação, ainda que pactuados pelo poder público, são regidos pelo direito privado, precisamente pela Teoria Geral dos Contratos e pela Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com algumas



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

ressalvas, uma vez que a Administração Pública deve obediência, primordialmente, a princípios elementares que garantem a proteção do interesse público em face do interesse privado.

Dito isso, nos esclarece a doutrina do professor Matheus Carvalho que “Nos contratos de direito privado, o Estado não goza de prerrogativas de poder público, não obstante precise respeitar os requisitos e as limitações estipuladas na Lei nº. 8.666/93.”

Assim, frise-se que acerca do prazo de vigência e prorrogação dos contratos de locação, a Lei do Inquilinato dispõe, *in verbis*:

Lei nº. 8245/91

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação **prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado**, somente podendo ser retomado o imóvel: [...] (*grifo nosso*)

Todavia, o parágrafo único do art. 60 da Lei nº. 8.666/93 lembra o que se colaciona abaixo:

Art. 60 *omissis*

[...]

Parágrafo único. **É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração**, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco por cento) do limite estabelecido no art. 23, inciso II, alínea "a" desta Lei, feitas em regime de adiantamento. (*grifo nosso*)

No mesmo sentido, a Corte de Contas, no supracitado Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, concluiu:

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em sessão plenária, em:

[...]

9.1.2. **não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado**, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, pois: (i) o parágrafo único do artigo 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do artigo 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração; e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

9.1.3. **a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;** (*grifo nosso*)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

Consideradas as questões legais acerca da prorrogação contratual, nos resta pertinente **assegurar a observância do prazo limite previsto no inciso II, do art. 57**, afim de salvaguardar a Administração Pública das prorrogações contratuais automáticas e por prazo indeterminado, observada a natureza indubitavelmente continuada do objeto deste contrato.

Ademais, nos é ainda mais importante a verificação periódica da **vantajosidade** do contrato diante da possibilidade de sua prorrogação, o que inclusive a justifica, observado o disposto no §2º, do art. 57 da Lei 8666/93.

Por essa perspectiva de visualização da realidade prática e vantajosidade da prorrogação contratual, a professora Odete Medauar colabora didaticamente com sua orientação a respeito do tema em análise, nesse sentido:

A questão do prazo contratual deve ser vista com certa flexibilidade. **Há casos que não se enquadram exatamente nas exceções**, mas a aplicação rígida do caput do art. 57 poderá redundar em ônus e prejuízos para a Administração, além de afugentar licitantes e contratados. **Havendo previsão de recursos financeiros e plena explicitação das consequências danosas da aplicação rígida do caput do art. 57 ao caso concreto, deve ser admitido entendimento flexível a respeito, em nome dos princípios da razoabilidade, economicidade e atendimento do interesse público.** (*grifo nosso*)

Assim, compulsando os autos, imperioso destacar a **justificativa encaminhada pelo setor demandante**, onde verificam-se as razões pelas quais se pretende prorrogar o contrato administrativo sob análise, as quais importa destacar:

Ofício nº 198/2023/SEMAS/ADM

[...]

Anexo I - Justificativa

O Contrato nº 008/2021 – DISPENSA DE LICITAÇÃO tem como objeto a locação de imóvel, localizado na rua Jairlândia nº 729, bairro Algodual no Município de Abaetetuba, Estado do Pará, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Algodual.

Ocorre que o supracitado contrato tem seu prazo de validade até 29/03/2022 por dispensa de licitação, com um primeiro aditivo de prazo com prorrogação até 29/03/2023, e um segundo Termo Aditivo com prorrogação até 29/03/2023, necessitando assim de um Terceiro Aditivo de prazo com prorrogação até 29/09/2024, para que seja mantida a continuação dos bons trabalhos prestados pela contratada para a Secretaria Municipal de Assistência Social.

Em consulta a contratada, esta manifestou interesse em manter a prestação dos serviços, não requerendo correção do valor.

Assim, apresentamos a seguir as razões que nos levam a entender viável a justificada a prorrogação da vigência do supracitado contrato:

a) A continuidade na prestação dos serviços já contratados minimizará custo, vez que nossos servidores já estão familiarizados com a forma de trabalho da contratada, evitando inadaptações que poderiam nos gerar custos;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

- b) Permite a continuidade sem tumulto dos serviços, porque não implica em mudanças estruturais;
- c) Os serviços vem sendo prestados de modo regular e tem produzido os efeitos desejados;
- d) Sob o ponto de vista legal, (...)
- e) Importante frisar que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela Administração Pública, visto as condições da avaliação realizadas pela Comissão designada para o propósito;
- f) Oportuno que se verifica que o referido imóvel está plenamente adaptado as necessidades do Conselho Tutelar, revelando-se os fatores preço, espaço e localização, o que condicionam a escolha;
- g) Os serviços vêm sendo prestados de modo regular e tem produzido os efeitos desejados;
- h) Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa (...);

RAZÕES DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A razão de escolha do locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, levando-se em conta o espaço para acomodar o Centro de Referência da Assistência Social – CRAS ALGODOAL, visto que o imóvel possui um amplo espaço, e é localizado na área urbana da cidade; e considerando ainda:

- a) A necessidade de contratação de locação de imóvel para funcionamento do CRAS;
- b) Que a Administração Pública não disponibiliza imóvel próprio disponível para instalação mencionada;
- c) Que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;
- d) Os custos de intervenção;
- e) A indisponibilidade de diversos imóveis, capazes de atender a demanda solicitada (...)

[...]

Uma vez apresentada justificativa da vantajosidade da prorrogação, firmada pela autoridade competente, cumpre-nos ressaltar a juntada de indicação de dotação orçamentária, declaração de adequação orçamentária e financeira, e a autorização da autoridade competente acerca da prorrogação da vigência contratual.

Considerando que a locação de imóvel para alocação de repartição pública tem características de serviço de prestação continuada, uma vez que a sua interrupção pode comprometer a execução das atividades precípuas da Administração Pública; que, em justificativa a autoridade competente informa serem os preços e condições pactuadas as mais vantajosas; e que as características do imóvel se adequam às necessidades de espaço para o desenvolvimento do trabalho proposto, entendemos pela possibilidade da prorrogação contratual nos termos do art. 57, inciso II e §2º da Lei nº. 8.666/93.

Contudo, verifica-se nos autos “Termo de Aceite” firmado de forma irregular pela proprietária do imóvel.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

Sendo assim, tendo em vista a legalidade e segurança jurídica do procedimento, cumpre-nos **ORIENTAR** a devida obediência às normas que asseguram a licitude do ato jurídico, especificamente no que concerne a observância do que dispõe o art. 595 do Código Civil, que assim orienta: “No contrato de prestação de serviço, quando qualquer das partes não souber ler, nem escrever, **o instrumento poderá ser assinado a rogo e subscrito por duas testemunhas.**”

3.2 DA ANÁLISE DA MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO

Passamos a análise dos elementos abordados na minuta do Termo de Aditamento, em obediência ao parágrafo único do art. 38 Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e em observância do que dispõe o art. 60, parágrafo único e inciso I do §3º do art.62 do mesmo diploma, especialmente no que concerne a formalização dos instrumentos contratuais, *in verbis*:

Art. 62. *Omissis*

[...]

§ 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;

Sendo assim, considerando que a avença não se trata de compras de pronto pagamento, mas de locação em que o poder público figura como locatário, destacamos que **a prorrogação do prazo de locação sob exame fora devidamente reduzida a termo**, em observância do que assevera o parágrafo único do art. 60 da lei nº. 8.666/93.

Ademais, trata-se de **Termo de Aditamento**, onde notam-se devidamente informados o contrato ao qual se refere, a identificação das partes; a dispensa de licitação originária; o objeto e o prazo contratual, onde fora devidamente informada data de início e de término da vigência; e por fim, a ratificação das demais cláusulas contratuais, conforme ditames do art. 61 da lei nº. 8.666/93.

Contudo, SUGERIMOS a inclusão de cláusula de vigência em caso de alienação, nos termos do art. 8º da nº. 8.245/1991, a fim de resguardar a Administração Pública de prejuízos, diante da possibilidade de eventual alienação do imóvel.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

Ainda, SUGERIMOS a inclusão de item dentre as obrigações do locador, para, de forma expressa, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, **especialmente de IPTU**, observadas a economicidade, a razoabilidade e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública, e conforme preconiza o art. 22, inciso VIII, da lei nº. 8.245/1991.

Por fim, **ORIENTAMOS** a observância da necessidade de atendimento ao que preceitua o parágrafo único do art. 61, *in verbis*:

Art. 61 *omissis*.

[...]

Parágrafo único. **A publicação resumida** do instrumento de contrato ou **de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura**, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Posto isto, e realizado o exame da minuta do termo de aditamento, observadas as orientações destacadas neste parecer jurídico, entendemos por sua aprovação.

4. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto aos critérios de conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo, e observadas as orientações destacadas ao longo deste parecer, por aspectos de razoabilidade e efetividade, entende-se materializado o enquadramento da pretensão nas hipóteses permissivas legais, opinando-se pela possibilidade de concessão do aditivo de prazo contratual, pelo período de **12 (doze) meses**.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Retornem-se os autos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, para diligências cabíveis.

Abaetetuba-PA, 06 de setembro de 2023.

LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA Nº 30.641