

JUSTIFICATIVA DE ADITAMENTO CONTRATUAL

PROCESSO: N° 039/2022-PPMC

CONTRATO: N° 013/2022-SEMGA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, ESPORTE E LAZER-SEMCEL.

DOS FATOS

A Secretaria Municipal de Gestão Administrativa do município de Mojuí dos Campos manifesta intenção de prorrogação do contrato administrativo n° 013/2022-SEMGA firmado com o senhor JOSÉ ITAMAR LIMA COSTA – CPF: 575.991.302-68.

Consta no relatório do Fiscal do contrato com justificativa para o aditamento, destacando que o imóvel tem atendido as suas finalidades específicas.

Que pela indispensabilidade do imóvel e pelo fato de o município não possuir imóveis de sua propriedade que possam atender a demanda ora apresentada, optasse pela locação de imóvel de terceiros que atendam as demandas desta municipalidade.

Consta ainda no processo a reserva orçamentária suficiente para suporta o reajuste da locação pelo prazo de renovação para o exercício de 2023. Para os demais exercícios esta dotação orçamentaria será inserida através do termo de apostilamento.

DO DIREITO

Imperioso desatacar, que os contratos administrativos, subordinam-se ao regime do contrato administrativo imposto pela Lei n° 8.666/93, além dos órgãos da administração direta, os fundos especiais, as autarquias, as fundações públicas, as empresas públicas, as sociedades de economia mista e demais entidades controladas, direta ou indiretamente, pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios (artigo 1°, parágrafo único).

Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.

Ademais, o contrato administrativo, como espécie do gênero contrato, se norteia pelo princípio do *pacta sunt servanta*, que não admite alteração no contrato, se tornando lei entre as partes.

Considerando que o contrato administrativo possui estrutura semelhante ao contrato regido pelo Direito Privado, cuja teoria geral dos contratos aplica-se subsidiariamente aos contratos administrativos. Hely Lopes Meirelles ensina que: “A instituição do contrato é típica do Direito Privado, baseada na autonomia da vontade e na igualdade jurídica dos contratantes, mas é utilizada pela Administração Pública, na sua pureza originária (contratos privados realizados pela Administração) ou com as adaptações necessárias aos negócios públicos (contratos administrativos propriamente ditos). Daí por que os princípios gerais dos contratos tanto se aplicam aos contratos privados (civis e comerciais) quanto aos contratos públicos, dos quais são espécies os contratos administrativos, os convênios e consórcios executivos e os acordos internacionais”.

Todavia, o que distingue o contrato administrativo do privado é a supremacia do interesse público sobre o particular, que permite ao Estado certos benefícios sobre o particular que não existe no contrato privado. Estes benefícios ou peculiaridades são denominados pela doutrina de cláusulas exorbitantes e são previstas nos contratos administrativos de forma explícita ou implícita.

Neste enfoque, destacamos a duração dos contratos administrativos, com previsão no artigo 57 da Lei nº. 8.666/93 que estabelece como regra, que a duração dos contratos regidos por esse diploma legal ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários. Já o inciso II do mesmo dispositivo retira dessa regra os contratos que tem por objeto a execução de serviços de forma contínua. E no seu § 2º que toda prorrogação deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato¹.

A exceção prevista beneficia tão somente os contratos de prestação de serviços, e ainda assim, aqueles que cuja execução se desenvolva de forma contínua.

Ademais, no instrumento do contrato em sua Cláusula Segunda, parágrafo único há previsão de sua prorrogação por prazo mediante a celebração do competente Termo Aditivo.

Todavia, se ainda não houvesse essa pré-disposição, o aditamento poderia ser realizado, com espeque na jurisprudência do Tribunal de Contas da União que tem entendido que o enquadramento dos serviços de natureza contínua passa pelo crivo da Administração, onde está deve definir quais são os seus serviços contínuos, pois o que é contínuo para determinado órgão ou entidade pode não ser para outros².

Nos casos de serviços³ continuados, o Administrador não possui o arbítrio para celebrar ou não o contrato, para realizar ou não o serviço. Sua atuação está vinculada à necessidade da Administração em manter o órgão funcionado da melhor maneira possível.

Das peculiaridades de locação de imóveis

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

¹ Observe a necessária justificação por escrito e previamente autorizada por autoridade competente de prorrogação de contrato, consoante prescreve o art. 57, § 2º, da Lei 8.666/1993. Acórdão 1182/2004 Plenário.

² Acórdão 1382/2003 – Primeira Câmara

³ A melhor interpretação prefere a literalidade do art. 6º, inciso II, da Lei nº 8.666/93 que insere o conceito de serviços de aluguel.

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. ii do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”.

Nesses termos, aplicada à disciplina da Lei nº 8.245/91 aos contratos de locação em que a Administração seja locatária, seria possível cogitar a celebração de contratos de locação de imóveis com prazo de vigência indeterminado. No entanto, essa não parece ser a melhor conclusão, haja vista ignorar norma geral estabelecida pela Lei nº 8.666/93 e que se revela compatível com o regime jurídico de direito privado aplicado a esses contratos.

Como dito anteriormente, as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 compatíveis com o regime jurídico instituído pela Lei nº 8.245/91 devem ser observadas. É o caso, por exemplo, da previsão contida no § 3º do art. 57 da Lei de Licitações, que impede a Administração de celebrar contratos com duração indeterminada.

Logo, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigência dos contratos de locação em que a Administração figura como locatária, esses contratos não poderão vigor por tempo indeterminado.

Registre-se, contudo, que é possível encontrar manifestações em alguns tribunais no sentido de admitir os contratos de locação, tendo como locatária a Administração Pública, com prazo de vigência indeterminado. Nesse sentido, entendeu o TRF da 4ª Região que: “A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influxo de normas de direito privado, aplicando-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato”. Assim, pode haver a vigência do contrato por prazo indeterminado.

Desse cenário, duas conclusões se formam: a) os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária não são regidos pelo art. 57 da Lei nº 8.666/93, e sim pelas disposições da Lei nº 8.245/91; e b) em que pese os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária sejam regidos pelas disposições da Lei nº 8.245/91, não se admite a celebração desses contratos por prazo indeterminado, ainda que a referida Lei não obste essa prática.

As conclusões ora apontadas foram ratificadas pelo Tribunal de Contas da União ao responder nova consulta acerca do assunto no Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário:

9.1. Conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 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;

Conforme se pode inferir, cumpre à Administração estabelecer, de modo motivado, nos autos do processo administrativo de contratação, o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel nos quais ocupe a condição de locatária. Não há um prazo certo aplicável a toda e qualquer situação. Pelo contrário, o importante é que seja definido, de modo motivado, um prazo determinado.

Nesses moldes, entende-se possível estabelecer o prazo inicial de vigência com base no período de tempo necessário para amortização dos custos de instalação, por exemplo, bem como prever, no contrato, a possibilidade de prorrogações futuras por um período máximo de tempo, de modo a evitar futuras mudanças de endereço que prejudiquem a manutenção da prestação dos serviços executados pela Administração. Adotada essa fórmula, poderia ser definida a vigência inicial por dez anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos por até 30 anos, por exemplo.

Diante do exposto, responde-se que os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submetem à Lei nº 8.666/93, mas sim à Lei nº 8.245/91, devendo, contudo, consignar prazo máximo de vigência determinado. No entanto, esse prazo é discricionário e, conforme entendeu o TCU, tanto a vigência quanto a possibilidade de prorrogação desses ajustes devem ser analisadas caso a caso, sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

Neste sentido, a pretensão da Administração é prorrogar o prazo de locação do imóvel por mais 22 (vinte e dois) meses, considerando a sua funcionalidade e os investimentos já empregados no mesmo, acrescendo a isso a aceitação do prazo pelo locador.

DA CONCLUSÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA-SEMGA
CNPJ 28.714.074/0001-09

Constatado a possibilidade legal de prorrogação do prazo de vigência contratual e havendo interesse público e das partes contratantes para assim o fazer, e considerando os motivos de fato e direito vemos necessária e conveniente, a celebração do segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 013/2022-SEMGA com o senhor JOSÉ ITAMAR LIMA DA COSTA – CPF: 575.991.302-68, prorrogando seu prazo de vigência de 02/05/2023 a 02/02/2025, com fundamento no art. 3º da Lei nº 8.245/91 e Acórdão nº 170/2005 – Plenário TCU e art. 62, § 3º, inciso I da Lei nº. 8.666/93 e alterações posteriores.

Mojuí dos Campos/Pa, 26 de abril de 2023.

HELCIAS COELHO LIMA FILHO
Secretário Municipal Gestão Administrativa
Dec. Mun. nº 001/2021

