



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20210384. Processo de dispensa de licitação de nº 7/2021-003 SEDEN.

Objeto: Locação de imóvel situado na Avenida Tupinambá, quadra 49, lote 02D, Parque dos Carajás, destinado ao funcionamento do Centro De Desenvolvimento De Parauapebas - CDP, que comportará a Coordenação do Distrito Industrial, Coordenação do Polo Moveleiro, Coordenação do Polo Serralheiro, Coordenação do Centro Tecnológico de Gemas e Joias, Coordenação do Projeto Porto Seco, Sala do Minerador e a Sala do Desenvolvimento Econômico Sustentável, pertencentes a Secretaria Municipal de Desenvolvimento, no município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato, prorrogando o prazo em mais 12 (doze) meses e acrescentando o valor em mais R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais).

Interessado: A própria Administração.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicitação do 1º aditivo ao contrato de nº 20210384, requerido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SEDEN, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2021-003, que tem como objeto Locação de imóvel situado na Avenida Tupinambá, quadra 49, lote 02D, Parque dos Carajás, destinado ao funcionamento do Centro De Desenvolvimento De Parauapebas - CDP, que comportará a Coordenação do Distrito Industrial, Coordenação do Polo Moveleiro, Coordenação do Polo Serralheiro, Coordenação do Centro Tecnológico de Gemas e Joias, Coordenação do Projeto Porto Seco, Sala do Minerador e a Sala do Desenvolvimento Econômico Sustentável, pertencentes a Secretaria Municipal de Desenvolvimento, no município de Parauapebas, Estado do Pará.

Consta dos autos, que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento (SEDEN), solicita a renovação do contrato de locação nº 20210384, com vista a alterar o valor do contrato em mais R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento, por meio do memorando nº 1007/2022 SEDEN e relatório do fiscal, apresentou a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, *in verbis*:

“O Centro de Desenvolvimento de Parauapebas é um ambiente com foco na desburocratização nos processos das atividades onde estão reunidos grande parte dos serviços que hoje a Secretaria Municipal de Desenvolvimento -SEDEN, oferece aos munícipes empreendedores e aqueles que pretendem empreender. A centralização das atividades proporciona que os serviços oferecidos sejam realizados de forma concomitante, o que garante agilidade e comodidade no trato da coisa pública. (...)

Dessa forma, toda essa estrutura física, o torna ideal para a finalidade desejada, conforme mencionado anteriormente na justificativa deste memorando, assim, este continua sendo o único imóvel que atende aos interesses da SEDEN.”

Aos autos foram juntados, Portaria de Nomeação do fiscal; Relatório Técnico favorável ao pretendido aditamento, assinado pelo fiscal do contrato; três pareceres de avaliação



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



mercadológica/comercial; a declaração de conformidade de aditivo, ressaltando o reajuste do IGPM; escritura pública de compra e venda do imóvel; contrato social da empresa e suas alterações e documentos pessoais dos proprietários; as certidões de regularidade fiscal e trabalhista; a declaração de que não emprega menor de idade; a certidão negativa de débitos imobiliária; a declaração de nada consta CELPA e SAAEP; Carta de habite-se nº 126/2015; a declaração de adequação orçamentária e financeira; a indicação do objeto e do recurso; a minuta de aditivo; o parecer do controle interno.

Após recomendações da CGM, foram juntadas a certidão negativa de débitos imobiliária, a certidão negativa municipal e a declaração de adequação orçamentária e financeira.

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à prorrogação do prazo contratual, tendo em vista que a Administração Municipal não possui instalações próprias para atendimento desta demanda e recomendou a celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20210384.

Frise-se que a análise quanto ao preço, bem como a sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local; a verificação da regularidade fiscal e trabalhista; a análise da indicação orçamentária; 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.

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento, referente ao contrato administrativo nº 20210384.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

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

Destacamos que as prorrogações dos 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 (Lei nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



8.245/2992, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público e 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 (...)

§ 3º *Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 62 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”.

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 com 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.*

Aduz o art. 57, II, da Lei de Licitações que:

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

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;” (Grifamos).

E, para tanto, 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 prestação contratual. A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência 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



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 008.252/94-6), da qual transcrevemos, *verbis*, o seguinte excerto:

"... vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre Hely Lopes Meirelles, Licitação e Contrato Administrativo, 20ª 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...". (Grifamos).

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 22 de junho de 1993.

Visando comprovar a vantajosidade da prorrogação e que o preço proposto encontra-se compatível com o praticado no mercado imobiliário da cidade, acostou-se aos autos três laudos imobiliário. Após análise e avaliação, o Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço da proposta apresentada pelo locador é compatível com a realidade mercadológica.

Neste ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

"Em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi colacionado aos autos Avaliação Mercadológica/Comercial, realizada pelos corretores Sr. Hudson Silva Nogueira, inscrita no CRECI nº 5986/12ª Região PA/AP, Sr. Andrew Rodrigues de Melo, inscrita no CRECI nº 5978/12ª Região PA/AP e Sr. Aldecy Costa da Silva, inscrita no CRECI nº 4843/12ª Região PA/AP, demonstrando que o valor cobrado a título de locação do imóvel em apreço está dentro do praticado no mercado imobiliário deste Município de Parauapebas"

Na justificativa apresentada pela Autoridade Competente consta a afirmação de que "Toda essa estrutura física, o torna ideal para a finalidade desejada, conforme mencionado anteriormente na justificativa desse memorando, assim, este continua sendo o único imóvel que atende aos interesses da SEDEN". Entretanto, é importante enfatizar que a dispensa de licitação, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, coube à Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

No caso em 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.*

DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que sejam juntadas as certidões estaduais (tributária e não tributária), uma vez que consta nos autos as referidas certidões apenas da procuradora; sejam conferidos com os originais todos os documentos que estejam em cópia simples; que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tenham o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo.

DA 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 renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SEDEN (locatário) e a empresa E.C.E.C Engenharia Construções e Conservações Ltda (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 05 de julho de 2022.

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
SANCAO:0227437110
5

Assinado de forma digital por
RAFAELA PAMPLONA DE
MELO SANCAO:02274371105
Dados: 2022.07.05 12:57:11
-03'00'

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 068/2017

Assinado de forma digital por
QUESIA SINEY GONCALVES
LUSTOSA:61518824234

QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 233/201