

PARECER nº 1405/2023-NSAJ/SEFIN

Processo nº **1336/2023-SEFIN**

Interessada: Secretaria Municipal de Finanças

Assunto: Prorrogação do Contrato nº 018/2020.

Senhora Chefe do NSAJ,

Este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos foi instado a emitir parecer sobre a situação fática ocorrida em que a Chefe da Divisão de Recursos Materiais, por meio do Memorando nº101/2023, de 13 de setembro de 2023, informa que o Contrato com a M.M. Carneiro Imobiliária Eireli encerrará no dia 30/11/2023, por este motivo solicita manifestação superior quanto ao interesse na prorrogação do mesmo pelo período de 12 meses, para suprir as necessidades da Administração.

O Fiscal do Contrato manifestou-se informando a favor da prorrogação por 12 meses, uma vez que todas as cláusulas contratuais estão sendo cumpridas e as demandas quando solicitadas sempre são atendidas.

Por meio dos Ofícios nº 574 e 645- GABS/SEFIN, de 05 de outubro de 2022, foi solicitado ao contratado manifestação sobre a continuidade do contrato, que foi respondido afirmativamente, tendo o locador solicitado repactuação, conforme previsto na cláusula quinta do referido contrato.

Este NSAJ foi instado a emitir parecer jurídico pela Diretoria Administrativa desta Secretária Municipal de Finanças.

É o relatório. Passemos à análise jurídica.

I. DA PRORROGAÇÃO:

Preliminarmente, é importante frisar que 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:

“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 SESENTA 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”.

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.

Quanto à solicitação de repactuação, embasada na cláusula quinta do Contrato nº 018/2020- SEFIN, informamos que esta ainda encontra-se suspensa por força do Decreto nº 104.855/2022-PMB- PMB e, em cumprimento aos limites fixados pela Lei de Responsabilidade Fiscal e às metas estabelecidas no PPA 2022-2025.

2- CONCLUSÃO

Ante o Exposto, entendemos que a prorrogação do prazo de vigência do Contrato Administrativo nº 018/2020, por 12 (doze) meses, está adequada aos ditames legais, bem como a manutenção do valor em R\$40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, haja vista a impossibilidade de repactuação. Para tanto, sugerimos a formalização de 3º Termo Aditivo ao Contrato nº 018/2020, em observância a Lei nº 8.245/1991.

Esse é o parecer, S.M.J.

Belém, 18 de novembro de 2023.

