



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20210355. Processo de dispensa de licitação de nº 7/2021-002 GABIN.

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Departamento de Relações Indígenas, localizado na Rua Marcos Freire, 305, 309 e 315, Bairro Chácara do Sol, no Município de Parauapebas-PA.

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\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais).

Interessado: A própria Administração.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicitação do 1º aditivo ao contrato de nº 20210355 requerido pelo Gabinete do Prefeito - GABIN, representado pelo Chefe de Gabinete João José Corrêa - Decreto nº 049/2021, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2021-002 GABIN, que tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento do Departamento de Relações Indígenas, localizado na Rua Marcos Freire, 305, 309 e 315, Bairro Chácara do Sol, no Município de Parauapebas-PA.

Constam dos autos, que o GABIN, solicita a renovação do contrato de locação nº 20210355, com vista a alterar o valor do contrato em mais R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

O GABIN por meio do memorando nº 3462/2022GABIN apresentou a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, *in verbis*:

*“A necessidade do aditivo se faz tendo em vista a utilização do imóvel pelo Departamento de Relações Indígenas - DR1, para que esta execute suas atividades administrativas e de atendimento. **Dentre os imóveis pesquisados o mesmo foi o único que atendeu as necessidades de espaço físico para os trabalhos citados acima**, além de sua localização facilitar logística de transporte para os cidadãos usuários, os quais acessam os serviços presenciais com frequência. Logo, solicitamos o aditamento de prazo de 12 (doze) meses e valor RS 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais) sendo o valor unitário RS 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais) do Contrato 20210355, nos termos da Lei 8.245/91 e do Artigo 57, incisos II da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores”. (grifamos)*

A Comissão Permanente de Licitação em análise fundamentada se manifestou favorável à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20210355.

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento, referente ao contrato administrativo nº 20210355.

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 rela o a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequa o ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especifica es técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avalia o do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos  rgoos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecua o do interesse público.

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

Frise-se que a análise do preço apresentado e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, bem como da indica o orçamentária, coube   Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribui es conferidas pela Lei Municipal n  4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente ao aditamento (fls. 161-170).

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

Destacamos que as prorroga es dos contratos de loca o, em que a Administra o Pública   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 prorroga es sucessivas (Lei n  8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público e a Constitui o Federal c/c a inteligência da Lei n  8.666/93).

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

“Art. 62 (...)

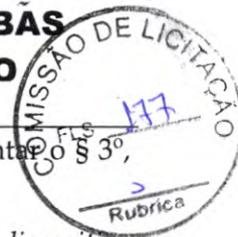
  3  Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de loca o em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo cont do seja regido, predominantemente, por norma de direito privado”.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.*

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 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.)

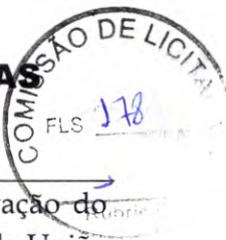
Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero “serviços”, e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

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



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, *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...”. (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 21 de junho de 1993.

Para comprovar a vantajosidade na locação do imóvel, foi acostado nos autos: avaliação mercadológica (fls. 131-133). Neste ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

Em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi colacionado aos autos fls. 132/133, Avaliação Mercadológica, realizada pelo corretor, Sr. Viterbo Ferreira dos Reis, inscrito no CRECI nº 5640/12ª 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.

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

Recomenda-se que, antes da homologação do presente aditivo, seja juntadas aos autos a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas referente ao proprietário do imóvel e as Certidões Negativas de Débitos Imobiliários;

Por fim, para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada com o original todos os documentos em cópia simples, bem como confirmada a autenticidade



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

de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem 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 do Chefe de Gabinete- GABIN (locatário) e o Sr. Diogo Souza Almeida (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 13 de junho de 2022.

QUESIA DE MOURA
BARROS:71797572172
Assinado de forma digital por QUESIA DE MOURA
BARROS:71797572172

QUÉSIA DE MOURA BARROS
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 269/2017


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
Procuradora Geral do Município
Dec. 026/2021