



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br



PARECER Nº 124/2024 – SEMTRAS

ORIGEM: SETOR DE LICITAÇÃO – SEMTRAS.

**ASSUNTO: ANÁLISE DO 10º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 008/2017-SEMTRAS
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL, PARA A
CONTINUIDADE DO FUNCIONAMENTO DO CENTRO POP.**

I - RELATÓRIO:

O responsável pelo setor de Licitação solicitou desta assessoria a análise e emissão de parecer jurídico referente ao 10º Termo Aditivo ao Contrato nº 008/2017-SEMTRAS para locação de imóvel com fim não residencial, para a instalação e funcionamento do Centro Pop.

A proposta é prorrogar o contrato pelo prazo de 04 (quatro) meses no período de 01/01/2025 a 30/04/2025.

Iniciaram-se os procedimentos tendentes à prorrogação do contrato, tendo sido minutado o **décimo** Termo Aditivo ao contrato nº 008/2017, o qual se submete a esta Assessoria para análise e manifestação, nos termos do disposto no Parágrafo Único do art. 38 da Lei 8.666/93.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- 1- Processo Administrativo nº 1.014/2024 – 1-DOC;
- 2- Termo de autuação;
- 3- Justificativa Fiscal do contrato;
- 4- Relatórios do fiscal do contrato concluindo pela necessidade de prorrogação do contrato e Relatórios mensais;
- 5- Portaria nº 009/2024-SEMTRAS fiscal de contrato, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 6- Portaria nº 024/2024 – SEMTRAS fiscal de contrato, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 7- Portaria nº 021/2024 – SEMTRAS Comissão de contratação, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 8- Manifestação preliminar;
- 9- Ofício nº 277/2024-SEMTRAS solicitando manifestação do proprietário;
- 11- Manifestação do locador pelo interesse em prorrogar o contrato;
- 12- Certidão negativa de débitos imobiliários (válida);
- 13- Certidão FGTS (válida);
- 14- Certidão trabalhista (válida);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br



- 15- Certidão tributos federais (válida);
- 16- Certidão estadual (válida);
- 17- Certidão Municipal (pendente);
- 18- E-mail Seção de cotação/SEMTRAS acerca de especificação de imóvel/ Pesquisa de preços;
- 19- Cotação de preço de imóvel;
- 20- Laudo de vistoria e de Avaliação;
- 21- Justificativa para formalização do décimo termo aditivo ao contrato nº 008/2017 - SEMTRAS;
- 22- Autorização;
- 23- Decreto nº 757/2022 – GAP/ PMS – Ordenadora de despesas;
- 24- Documentos pessoais ordenadora de despesas;
- 25- Resposta Duda imóveis ao e-mail referente à especificação de imóveis;
- 26- Declaração Seção de cotação;
- 27- Projeto Básico;
- 28- Procuração para administração de imóvel;
- 29- Minuta décimo termo aditivo;
- 30- Justificativa para continuidade de aluguel do Centro Pop;
- 31- Décimo termo aditivo;
- 32- Nono termo aditivo;
- 33- Parecer do controle interno nº 20240269;
- 34- Oitavo termo aditivo;
- 35- Parecer do controle interno nº 20230598;
- 36- Sétimo termo aditivo;
- 37- Parecer do controle interno nº 20230597;
- 38- Sexto termo aditivo;
- 39- Parecer do controle interno nº 20211218;
- 40- Quinto termo aditivo;
- 41- Parecer do controle interno nº 2021089;
- 42- Parecer do controle interno nº 2020207;
- 43- Terceiro termo aditivo;
- 44- Parecer do controle interno nº 2020206;
- 45- Segundo termo aditivo;
- 46- Parecer do controle interno nº 2019195;
- 47- Primeiro termo aditivo;
- 48- Parecer do controle interno nº 2018243;
- 49- Contrato de locação de imóvel não residencial;
- 50- Notas de empenho.

Em que pese a imobiliária responsável pelo imóvel não ter apresentado a certidão municipal válida, referida pendência não invalida a continuidade do contrato, vez que deve ser tratada de forma administrativa, pois, conforme entendimento jurisprudencial consolidado, o serviço não deve ser interrompido, levando em consideração o Princípio da continuidade do serviço público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br



No entanto, ressalta-se que o pagamento fica condicionado à apresentação da certidão municipal negativa atualizada.

Considerando que a autoridade máxima desta Secretaria autorizou a prorrogação de prazo do contrato, PASSAMOS AO PARECER.

II - DAS CONSIDERAÇÕES

Registra-se, inicialmente, que a presente manifestação se limita à aferição da regularidade jurídica da prorrogação pretendida, não restando compreendida, no escopo da consulta, avaliação quanto ao mérito do pleito ou quanto aos aspectos técnicos que o rodeiam. Da mesma forma, os atos administrativos já exarados, em especial os relacionados às eventuais prorrogações anteriores ou concessões de reajustes, escapam ao objetivo da consulta, que não os aborda, nem os ratifica.

Analisando o procedimento, verifica-se que o requerimento formulado refere-se à prorrogação de prazo, possibilidade jurídica amparada pelo artigo 57, § 2º da Lei 8.666/93.e artigo 65, § 8º da Lei 8.666/93.

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).

Assim, 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, no qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

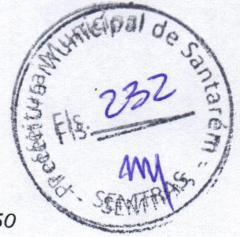
A exemplo, tem-se a Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido: A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta. Havendo, então, na lei, a possibilidade de prorrogação do prazo não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe por mais 04 (quatro) meses, como requerido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n.º 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br



Adverte-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àquelas pertinentes a um ajuste original.

Logo, torna-se imprescindível que as mesmas condicionantes existentes para consumação de um contrato sejam verificadas no instante da prorrogação. Em outras palavras, reputa-se necessária a manutenção, quando da prorrogação, das exigências para a contratação direta com base no art. 24, x, da Lei nº 8.666/93, em especial (i) a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) a adequação do imóvel em questão para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico prévio.

Um aspecto relevante a ser considerado na prorrogação de tais contratos é a necessidade de comprovação nos autos da vantajosidade/compatibilidade do preço solicitado pelo locador.

Nota-se que há nos autos o Laudo de vistoria de engenharia e preço, elaborado pelo **engenheiro civil Rafael Queiroz Reis, inscrito no CREA sob o nº 151177740-0**, servidor da Administração Pública Municipal, demonstrando que o valor cobrado pela locação do imóvel não ultrapassa o valor da avaliação.

Há nos autos o laudo de avaliação elaborado pelo **engenheiro civil do Município, Rafael Queiroz Rei, inscrito no CREA sob o nº 151177740-0**, onde se observa que o valor do aluguel do imóvel está conforme o que é praticado no mercado local. Na avaliação é estimado o valor de R\$ R\$ 10.904,00 (dez mil novecentos e quatro reais). Com efeito, o valor de aluguel do imóvel é de R\$ 6.620,21 (seis mil seiscentos e vinte reais e vinte e um centavos). Desse modo, conclui-se que o valor do aluguel é compatível com o praticado no mercado, estando inclusive abaixo do valor de avaliação, o que gera economia para a Administração Pública.

Diante do exposto, recomenda-se:

- 1) Que sejam realizados os procedimentos necessários à publicidade do ato, nos termos do disposto no art. 61, parágrafo único da lei de licitações e contratos;
- 2) A observância da manutenção das condições para celebração de contrato com a administração pública, especialmente as certidões que atestam a regularidade fiscal da contratada;
- 3) **Que o pagamento do valor do aluguel fique condicionado à apresentação da certidão municipal negativa atualizada.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, com fundamento no que dispõe o art. 62, §3° da Lei 8.666/93, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do contrato de locação epigrafado, desde que observadas as recomendações expostas no corpo do parecer.

Deve o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

É o parecer, salvo outro entendimento.

Santarém (PA), 30 de dezembro de 2024.

ELIZABETE ALVES Assinado de forma digital
por ELIZABETE ALVES
UCHOA UCHOA

Elizabete Alves Uchoa - Assessora Jurídica
Portaria nº 005/2024-PGM