PARECER nº 1172/2024-NSAJ/SEFIN
Processo nº **864/2024-SEFIN**
Interessada: Secretaria Municipal de Finanças
Assunto: Prorrogação e Reajuste do Contrato nº018/2020.

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 nº061/2024, de 29 de junho de 2024, informa que o Contrato com a M.M. Carneiro Imobiliária Eireli encerrará no dia 30/11/2024, 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 do Ofício nº 601/2024- GABS/SEFIN, de 07 de agosto de 2024, foi solicitado ao contratado manifestação sobre a continuidade do contrato, que foi respondido afirmativamente, tendo o locador solicitado reajuste no percentual acumulado de 26,404%, do período de 12/2020 a 07/2024, passando o valor mensal de R$40.000,00 (quanrenta mil reais) para R$50.561,71 (cinquenta mil, quinhentos e sessenta e um reais e setenta e um centavos), após negociação, o contratado concordou com o valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme previsto na cláusula quinta do referido contrato.

Foi procedida juntada de cópia do Contrato nº018/2020, Primeiro, Segundo e Terceiro Termos Aditivos, bem como as seguintes documentações da M.M. Carneiro Imobiliária LTDA: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídico, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão de Regularidade do FGTS- CRF, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Natureza Tributária e Não Tributária e Certidão Conjunta Negativa da SEFIN.

O DEAD informou a dotação orçamentária e instou este NSAJ a emitir parecer jurídico pela Diretoria Administrativa desta Secretaria 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 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".

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.

2. DO REAJUSTE:

A empresa M.M. Carneiro Imobiliária LTDA solicitou a SEFIN reajuste dos preços praticados no Contrato nº 018/2020 alegando a necessidade de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, fundamentado no item 5.6 do referido contrato.

A SEFIN manifestou-se favoravelmente ao pedido, uma vez que o mesmo ainda não fora reajustado, indicando o índice de 26,404% do IPCA a ser utilizado, conforme cálculo anexo.

O Contrato nº018/2020 prevê em sua Cláusula Quinta a possibilidade do Reajuste, vejamos:

> *CLÁUSULA QUINTA- DO PREÇO*
> *...*
> *5.6. Havendo interesse das partes em prorrogarem o presente contrato, fica acordado desde já, que o reajuste dos aluguéis será feito anulamente, pelo*

índice INPC ou outro que o governo estabelecer.

3- 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 que seja deferido o pedido de reajuste no percentual de 26,404% passando o valor mensal de R$40.000,00 (quarenta mil reais) para R$50.000,00 (cinquenta mil reais), tudo em conformidade coma Cláusula Quinta do Contrato nº 018/2020 e a Lei nº8.245/1991.

Esse é o parecer, S.M.J.

Belém, 17 de outubro de 2024.

FABIO TOMAZ DO COUTO MORAES:57589135291

Assinado de forma digital por FABIO TOMAZ DO COUTO MORAES:57589135291

ANA LUIZA CUNHA DE PAIVA E SILVA

Assinado de forma digital por ANA LUIZA CUNHA DE PAIVA E SILVA

MAURO CARLOS CRUZ GAIA:28001443272

Assinado de forma digital por MAURO CARLOS CRUZ GAIA:28001443272