



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 N.º 091/2023–PJ/SEMTRAS, 27 de dezembro de 2023.

ORIGEM: SETOR DE LICITAÇÃO – SEMTRAS.

ASSUNTO: ANÁLISE DO PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 121/2023, REFERENTE AO NONO TERMO ADITIVO AO CONTRATO n° 008/2017 – DA DISPENSA N° 006/2017 - SEMTRAS;

I - RELATÓRIO

Os autos do **PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 121/2023**, vieram a esta Procuradoria Jurídica para manifestação sobre a regularidade do procedimento que visa prorrogar por mais 12 (doze) meses o **Contrato de Locação de Imóvel DO CONTRATO n° 008/2017 – SEMTRAS - DA DISPENSA N° 006/2017 - SEMTRAS**, firmado em 03 de abril de 2017, celebrado entre o **MUNICÍPIO DE SANTARÉM**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMTRAS** e o espólio de **JOSÉ RIBAMAR CUNHA AGUIAR** sendo esse imóvel administrado pela **ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, nesta cidade com fundamento no art. 57, II, §2º da Lei 8.666/93.

O referido contrato já sofreu os seguintes aditivos:

- 1º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2018 a 31/12/2018;
- 2º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2019 a 31/12/2019;
- 3º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2020 a 31/03/2020;
- 4º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/04/2020 a 31/12/2020;
- 5º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2021 a 30/06/2021;
- 6º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/07/2021 a 31/12/2021;
- 7º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2022 a 31/12/2022;
- 8º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste de 01/01/2023 a 31/12/2023;

Iniciaram-se os procedimentos tendentes à prorrogação do ajuste de prazo, com fulcro no §2º do art. 57 da Lei 8.666/93, tendo sido minutado o **NONO TERMO ADITIVO**, ao contrato de **n° 008/2017 – DA DISPENSA N° 006/2017 - SEMTRAS**, conforme processo administrativo n° 121/2023, o qual se submete a esta Procuradoria para análise e manifestação, nos termos do disposto no Parágrafo Único do art. 38 da Lei 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br

Considerando que a autoridade máxima desta Secretaria autorizou a prorrogação de prazo da locação, onde em sua **JUSTIFICATIVA**, fala que no imóvel **funciona o CENTRO DE REFERÊNCIA EM ATENDIMENTO À POPULAÇÃO DE RUA – CENTRO POP, localizado na Travessa Moraes Sarmento, nº 800, bairro Santa Clara, nesta cidade de Santarém**, e atende aos interesses desta Secretaria e se faz necessário o aditamento do presente contrato, **PASSAMOS AO PARECER.**

A pasta referente ao **NONO TERMO ADITIVO DE CONTRATO**, autuado em 22 de dezembro de 2023, até o momento, está instruído com os seguintes documentos:

- 1 – Processo administrativo nº 121/2023 -1Doc;
- 2 - Termo de Autuação;
- 3 – Justificativa fiscal do Contrato;
- 4 - Relatórios do fiscal de contrato de locação de imóvel;
- 5 - Portaria nº 058/2023 – SEMTRAS, Fiscal do Contrato;
- 6 - Termo de Aceite de Fiscalização do Contrato;
- 7 - Portaria nº 096/2023-SEMTRAS – Constitui a Comissão Permanente de Licitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL;
- 8 – Cópia da ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARAÇÃO ESPECIAL DE NOMEAÇÃO DE INVENTARIANTE, protocolo nº 01586, SÉRIE FA 1415901, emitida em 28/04/2021, pelo 5º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE BELÉM e manifesto de assinaturas e notariado, representado pelo INVENTARIANTE, GIGLIO MARLON PARENTE AGUIAR;
- 9 - Procuração, para administração do Imóvel a **ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, neste ato representada pela sua proprietária ELIANE MACHADO LIMA CHAVES, corretora, portadora do CRECI/PA nº 2429, CPF nº 338.686.892-49, com endereço comercial, sito a Avenida Mendonça Furtado, nº 1708, Bairro Santa Clara;
- 10 - Ofício Circular nº 20/2023 – GAB/SEMTRAS, solicitando manifestação do Proprietário em aditivar o prazo do referido contrato, mantendo o mesmo valor da locação;
- 11 - Manifestação da representante do imóvel, com aceite em prorrogar o prazo de locação, mantendo o mesmo valor da locação;
- 12 – Certidões negativas do FGTS, RFB, TRABALHISTAS, MUNICIPAL, ESTADUAL, Certidão negativa de IPTU e Taxas Imobiliárias;



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

- 13 – Solicitações de cotações de Preço de Imóvel com especificações, solicitações feitas através de e-mails a imobiliárias;
- 14 - Memorando Ext. n° 517/2021;
- 15 - Parecer Jurídico N° 066/2021- SEMAG/NTLC/WP;
- 16 – Declaração;
- 17 - Laudo de Vistoria, Relatório fotográfico;
- 18 - Laudo de avaliação, elementos comparativos;
- 19 - Planilha para determinação do valor do imóvel;
- 20 - Autorização da prorrogação do prazo do **contrato n° 0032017, referente a dispensa n° 008/2017, conforme processo administrativo n° 121/2023**, da lavra da Sra. Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS, reconhecendo a existência da necessidade em manter a locação do imóvel para funcionamento do **CENTRO DE REFERÊNCIA EM ATENDIMENTO À POPULAÇÃO DE RUA – CENTRO POP**, expedida pela ordenadora de despesas no dia 22 de dezembro de 2023;
- 21 - Justificativa para a formalização do **NONO TERMO ADITIVO** de prazo ao **CONTRATO n° 008/2017 – DA DISPENSA N° 006/2017 –SEMTRAS, conforme processo administrativo n° 121/2023**;
- 22 - Decreto n° 757/2022, de nomeação e documentos pessoais da Secretária da pasta;
- 23 - Projeto Básico;
- 24 – Minuta do **NONO TERMO ADITIVO DO CONTRATO N° 008/2017 – SEMTRAS – DISPENSA N° 006/2017, conforme processo administrativo n° 121/2023**;
- 25 - Cópia do Contrato de Locação de imóvel não residencial;
- 26 – Cópias do primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo, termos aditivos e pareceres do Controle interno;
- 27 – Ofício n° 908/2023 – GAB/SEMTRAS solicitando documentos atualizados de representação;
- 28 – Notas de Empenho e pagamentos já realizados.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Consigna-se, inicialmente, que a presente manifestação limita-se 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



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

relacionados às prorrogações anteriores ou concessões de reajustes, escapam ao objetivo da consulta, que não os aborda, nem os ratifica.

É que, em que pese à locação tenha características semelhantes à contratação de um serviço contínuo, sua natureza essencialmente de direito privado atrai a aplicação de algumas normas próprias, como bem salienta o art. 62, §3º, I da lei 8.666/93:

"Art. 62, O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis. Tais como carta-contrato nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço. (..)

§ 3º 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 locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

I - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público." – (grifei).

Ocorre que, no caso específico de contrato de locação no qual a Administração seja locatária, a lei 8.666/93, em seu art. 62, §3º listou as regras de direito público que lhe seriam aplicáveis, quais sejam, os arts. 55 e 58 a 61 da mesma lei, o que exclui, expressamente, o art. 56, pertinente à exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos.

Entende-se, portanto, que não se aplica a restrição contida no caput do artigo 57 aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, § 3º, que manda incidir nos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, excluindo o art. 57.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

Não obstante, a manutenção da locação não pode se dar por prazo indeterminado, pois o mesmo interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos anseios e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos indeterminadamente, vez que isso afastaria o necessário controle finalístico sobre o ajuste.



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

Deste modo, em conclusão, tem-se que os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submete ao regramento do art. 57 da Lei 8.666/93, mas sua vigência não poderá ser indeterminada e nem suas prorrogações, automáticas.

Havendo, então, na lei, a possibilidade de prorrogação pelo prazo de 60 meses (para serviços contínuos), não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe por mais **12 (doze) meses, iniciando em 01/01/2024 e término em 31/12/2024**, como requerido. Não impede o que se prossiga as buscas já iniciadas nas imobiliárias da região por imóveis para atender as necessidades do serviço.

Adverta-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 n° 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.

Por fim, dada a pertinência do tema, releva aqui registrar a jurisprudência do TCU relativa ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel.

De acordo com o entendimento pacificado da Corte de Contas, tal prazo de vigência deve ser determinado no instrumento contratual, porém não se sujeita aos limites previstos no art. 57 da Lei n° 8.666/93, por expressa dicção do art. 62, §3°, I, que exclui dos contratos de locação a aplicação do artigo 57.

Por esse motivo, irregularidade alguma haveria em um instrumento contratual que, tendo por locatário um órgão ou entidade da Administração Pública, previsse a vigência da locação de um imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses ou mais, com possibilidade de renovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@santarem.pa.gov.br

Para a renovação contratual, entretanto, de acordo com o entendimento do TCU, seria sempre necessária a formalização de um **Termo Aditivo**, precedida da verificação da vantajosidade do contrato em confronto com outras opções disponíveis no mercado, dada a vedação geral ao Poder Público de pactuar ajustes verbais, nos termos do art. 60, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93:

“CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO. 1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.
2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.
3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.” (TCU. Acórdão nº 1127/2009. Plenário. Relator: Benjamin Zymler. Sessão 27/05/2009).”

Nesse sentido, também, é a Orientação Normativa nº 06, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União:

“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”.

Finalmente, ainda quanto à vigência do contrato de locação, ressalta-se que, como o prazo de vigência contratual não decorre de lei, e sim de decisão administrativa, essa decisão deve vir justificada nos



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

autos da contratação, tendo em vista os princípios da motivação, da publicidade e da transparência, que norteiam a Administração Pública.

Isto considerado, e sem se olvidar que no caso específico desses autos o negócio jurídico foi entabulado mandando-se aplicar, para os prazos de vigência, o regramento insculpido no art. 57, 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 quanto à aquiescência da locadora na manifestação de interesse de prorrogação do contrato;
- 3) Consta nos autos a solicitação a administradora do imóvel ESTRUTURA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, através do Ofício n° 908/2023 – GAB/SEMTRAS, dos documentos atualizados de representação do espólio e procuração, devendo, após os encaminhamentos destes proceder a juntada ao processo;

Compulsando os autos, verifica-se que o Núcleo Técnico de Licitações e Contratos/SEMTRAS, **Declara**, que enviou através dos endereços eletrônicos das imobiliárias: - Amauri imobiliária, Coimbra Imobiliária, Imobiliária Alho e Imobiliária Carlos Ribeiro, nos dias 24 e 28 de novembro de 2023, solicitando valores de alugueis que atendem as especificações exigidas para instalação e funcionamento do **CENTRO DE REFERÊNCIA EM ATENDIMENTO À POPULAÇÃO DE RUA – CENTRO POP**, (pesquisa de mercado), porém não houve respostas.

Consta nos autos, o PARECER JURÍDICO N° 066/2021-SEMAG/NTLC/WP, que estabelece que uma vez apresentado um laudo de avaliação emitido pelo profissional competente, justifica o preço da locação do imóvel, embasando assim o referido valor do aluguel ora praticado.

Nos autos, constam o Laudo de avaliação do referido imóvel, com as especificações exigidas, fazendo referências ao valor do aluguel estimada entre 0,5% a 1,0% do valor de mercado do imóvel, apresentando também elementos comparativos com outros imóveis, apresenta a planilha para a determinação do valor do imóvel, fazendo comparativo com outros no mercado imobiliário atual.



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

III - CONCLUSÃO

Ante o exposto, com fundamento no que dispõe o art. 62, §3º da Lei 8.666/93, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do contrato de locação epigrafado, desde que observadas às recomendações expostas no corpo do parecer. Devendo o setor competente tomar as providências de estilo para o citado procedimento.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Christielle Regina Rodrigues Gomes

Procuradora Jurídica do Município

Portaria nº 196/2017 - SEMGOF

Esequiel Aquino de Azevedo

Consultor Jurídico da Procuradoria Geral do Município

Decreto nº 455/2023-GAP/PMS.