



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 2º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20170245. Dispensa de Licitação nº 7/2017-001 SEMAS.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rua Amsterdã, Quadra 04, Lote 05, Bairro Vila Rica, deste Município de Parauapebas, Estado do Pará, para atender o Conselho Tutelar II.

Interessado: A própria Administração.

Versa o presente feito sobre o processo licitatório, na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação do imóvel localizado na Rua Amsterdã, Quadra 04, Lote 05, Bairro Vila Rica, deste Município de Parauapebas, Estado do Pará, para atender o Conselho Tutelar II.

Constam dos autos, que a Administração Municipal através do memorando nº 1227/2018, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, solicita a emissão do 2º termo aditivo ao contrato de locação nº 20170245, para prorrogação do período em mais nove meses, alegando que *"o imóvel atende de forma satisfatória as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS, para os fins a que se destina e em virtude que somente este imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta"* e, ainda, *"o valor ofertado para a locação do imóvel referido no processo está condizente com o mercado imobiliário, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária"* (fls. 180-181).

A imobiliária ROCHA IMÓVEIS EIRELI (locadora), em resposta à solicitação da Secretaria, encaminhou o ofício 108/2018 autorizando a prorrogação do contrato de locação, seguido de sua proposta comercial (fl. 190-191).

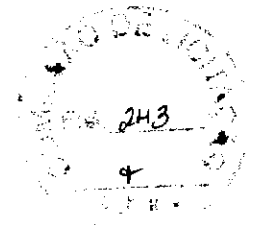
A Comissão Permanente de Licitação se manifestou quanto à alteração do prazo de vigência para 14 de julho de 2017 a 13 de outubro de 2019, dando prosseguimento à celebração do 2º Termo Aditivo ao contrato nº 20170245 (fls. 231).

Frise-se que a análise quanto ao valor do aluguel e sua compatibilidade com os preços do mercado imobiliário local couberam à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer do Controle Interno às fls. 232-238.

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo.

É o Relatório.

1. DA ANÁLISE JURÍDICA



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

A Secretaria Municipal de Segurança Institucional e Defesa do Cidadão – SEMSI apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20170245 pela segunda vez.

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste aditivo, passemos então a presente análise.

Inicialmente destacamos que as prorrogações dos contratos de locação em que a Administração pública figure como locatária, são regulares, pois 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 prorrogações sucessivas (Lei nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público, a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei nº 8.666/93).

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

§ 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. (Grifamos.)

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

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

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 240.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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, vejamos:

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

(...)

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;

E, seguindo este entendimento, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho², *ipsis literis*:

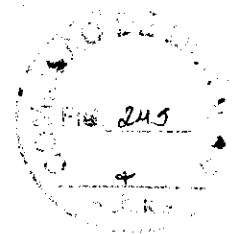
A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da prestação contratual. A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo 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.

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 *in 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

² Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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.

No caso *sub examine*, 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.**

Após a análise dos autos, observou-se que há manifestação favorável emitido pelo parecer técnico da fiscal do contrato, verifica-se ainda, que a imobiliária locadora aceitou a renovação contratual, bem como há nos autos Laudo de Avaliação Imobiliária, realizado por profissional credenciado.

Destarte, observado o interesse público no presente aditamento contratual, frente às alegações apresentadas pela SEMAS, importante tecer algumas considerações pertinentes ao pretendido Aditivo.

2. DAS RECOMENDAÇÕES

- a) Recomenda-se que seja apresentado para a celebração do pretendido aditivo, documento que outorgue poderes à imobiliária em representar a proprietária do imóvel locado.
- b) Recomenda-se que seja apresentada nova certidão de regularidade perante o FGTS da imobiliária, uma vez que a constante às fls. 226 encontra-se vencida, bem como seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista apresentada aos autos, e, quando da celebração do termo aditivo, seja verificado se todas as certidões encontram-se dentro do prazo de validade.
- c) Que sejam integralmente cumpridas as recomendações da Controladoria Geral do Município.

3. 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, opinamos pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20170245, celebrado





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

entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e ROCHA IMÓVEIS EIRELI (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 21 de dezembro de 2018.


TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/PA nº 19.496
Dec. 1253/2017


CLAUDIO GONCALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA nº 17.743
Dec. 001/2017