

Parecer n.º 1018/2022–NSAJ/FUNPAPA

Processo: 1789/2022

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

À Presidência,

Iniciaram-se os presentes autos através de expediente do Departamento Administrativo desta Fundação, que solicita a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º. 035/2019**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CAMAR II pelo período de 12 (doze) meses.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que a renovação do contrato se faz necessária para não interrupção das atividades da unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social esclarecendo, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população. Informa referido setor que não há prédios disponíveis no acervo Municipal que atendam as necessidades do espaço. Aponta, ainda, que o aluguel permanecerá no mesmo valor, sem reajuste (fls. 02).

Consta dos autos manifestação do proprietário, no sentido de que não aceitaria a prorrogação sem reajuste do valor da locação.

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o imóvel objeto do contrato, mesmo com o reajuste pretendido, ainda permanecerá compatível com o valor de mercado, apresentando valor abaixo da média, sendo vantajoso para a Administração. (fls.77/100).

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (esta ainda não assinada).

Consta dos autos, ademais, Certidão do Imóvel, comprovando a legitimidade para a locação (fls.110/111), bem como da coordenação do espaço favorável a permanência no imóvel (fls.104).

Registro que a manifestação do Fiscal do Contrato não está assinada (fls.102).

Consta ainda manifestação sobre o índice de reajuste, no qual a Direção do Departamento Administrativo aponta que o reajuste pretendido está de acordo com o pré-estabelecido no contrato, estando inclusive abaixo do percentual convencionado (fls.123).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, posto que possui vigência até 19/08/2022, conforme Segundo Termo Aditivo juntado aos autos.

É o relatório.

Passamos a análise.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Assim, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público.

No presente caso, o contrato previu que a vigência seria regida com base no Art.62, § 3º da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Daí que a Administração Pública, antes de findar a vigência do contrato de locação, poderá, caso lhe seja conveniente, mediante análise e justificativa, prorrogar a vigência do mesmo. As prorrogações de tais contratos não podem ser verbais e nem automáticas, dependendo de aditivos de prorrogação e sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

Logo, a vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade.

Quanto a vantajosidade, além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, a Direção do Departamento Administrativo atesta expressamente a vantajosidade, ratificando-a em sua manifestação de fls.114.

Ademais, no presente caso, nota-se que há um pleito de reajuste.

Conforme a Cláusula Décima Sexta do Contrato celebrado entre as partes o valor do aluguel será reajustado anualmente com base no índice IGPM/FGV acumulado no período de análise do contrato, ou seja, a cada 12 (doze) meses.

Como visto, instrui o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o imóvel objeto do contrato, mesmo com o reajuste pretendido, ainda permanecerá compatível com o valor de mercado, apresentando valor abaixo da média, sendo vantajoso para a Administração (fls.77/100). Consta, ademais, manifestação sobre o índice de reajuste, no qual a Direção do Departamento Administrativo aponta que o reajuste pretendido está de acordo com o pré-estabelecido no contrato, estando inclusive abaixo do percentual convencionado (fls.123).

Logo, o reajuste pretendido seria possível.

Consigno apenas que através de pesquisa na rede mundial de computadores, verifica-se que de acordo com a divulgação feita pela Fundação Getúlio Vargas, o IGP-M de julho de 2022 registrou alta de 0,21%, pelo que, com esse resultado, o acumulado dos últimos 12 meses ficou em 10,08%, ou seja, o índice de reajuste para os contratos que fazem aniversário em agosto

de 2022 ficou em 10,08%¹. No caso, o reajuste indicado pelo Departamento Administrativo utilizou como base o mês de Abril, com percentual de 14,77%, **situação esta que merece o devido esclarecimento.**

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários.

Tais atos são aqueles nos quais a lei confere ao agente público a possibilidade de escolher a solução que melhor satisfaça o interesse público em questão, ou seja, a lei deixa a critério do administrador a escolha, dentre diversas alternativas, da mais adequada à realização da finalidade pública.

Isto é feito através da emissão de valores acerca da oportunidade e da conveniência da prática de determinado ato (mérito administrativo).

Logo, cabe a Administração decidir, quando do encerramento do presente contrato, se lhe é conveniente e oportuno a sua prorrogação, conforme solicitado, para então buscar o entendimento com o proprietário acerca do aditivo contratual.

Nesse sentido, as manifestações do Departamento Administrativo e da coordenação da unidade que atualmente funciona no local militam a favor da prorrogação. **Imperioso, entretanto, a oitiva do Fiscal do Contrato, visto que o documento juntado aos autos não se encontra ainda assinado.**

Quanto ao aspecto Orçamentário anoto que está em vigor o Decreto nº104.855/2022 – PMB, publicado no D.O.M. de 10 de agosto de 2022, dispondo sobre medidas de gerenciamento fiscal e financeiro. Referido Decreto aponta a Administração deve promover a revisão dos contratos referentes à locação de imóveis de modo a realizar negociação visando a não aplicabilidade de reajustes de contratos em 2022, excetuando-se, dentre outras, as despesas realizadas com recursos de fundos municipais e as autorizadas expressamente pelo Chefe do Poder Executivo, após análise do impacto orçamentário e financeiro pelo Núcleo Intersetorial de Governança Pública – NIG (Art.2º, inciso IV, alínea “d” c/c Art.8º, incisos V e VI).

Nota-se no presente caso, de acordo com a manifestação do Departamento Financeiro às fls.115, o contrato é custeado com recursos do Fundo Municipal de Assistência Social, o que excetua a aplicação do Decreto supracitado. Registro, ademais, que a despesa se encontra inclusive com quota orçamentária já aprovada (fls.119).

Ante o exposto, com as observações acima, especialmente no que se refere ao reajuste, e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de

¹ <https://portalibre.fgv.br/noticias/igp-m-varia-021-em-julho>

conformidade do **Controle Interno** e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade** da prorrogação do **Contrato de Aluguel nº. 035/2019**.

Todavia, como acima elencado, tal questão trata-se de mérito administrativo, não sendo da alçada deste NSAJ substituir o gestor na tomada de decisão e na avaliação das justificativas apresentadas, posto que este Núcleo avalia apenas questões jurídicas.

Logo, a decisão final sobre a prorrogação, seu prazo e o reajuste cabe a Presidência desta Fundação, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver, sem que haja qualquer obrigatoriedade de que se adote presente manifestação, a qual é meramente opinativa.

Em tempo, ressaltamos a necessidade da assinatura da Declaração do Ordenador de Despesas-DOD constante nos autos.

Consigno, por fim, **a urgência da tramitação processual**, considerando que o contrato está em vias de ter sua vigência encerrada.

Inclusive, registro, por oportuno, que tem se tornado rotineiro nesta Fundação o encaminhamento de processos com prazos exíguos para a análise deste NSAJ. Tal situação gera claros prejuízos a apreciação jurídica e, obviamente, também a posterior análise do Controle Interno, com evidentes riscos ao ordenador de despesas. Neste sentido, advirta-se que este NSAJ poderá vir futuramente a se negar a realizar as análises em prazos tão diminutos, inclusive com a sugestão da apuração de responsabilidade pelo encaminhamento processual em prazo inadequado.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 19 de agosto de 2022.

MARTA BARRIGA
DIRETORA DO NSAJ/FUNPAPA