



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20210598. Processo de dispensa de licitação de nº 7/2021-001SEMAD.

Objeto: Locação de imóvel, localizado na Rodovia PA 160, quadra 127, lote 05, Bairro Cidade Jardim, destinado para o funcionamento do Arquivo Central ligado à Secretaria Municipal de Administração-SEMAD, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato de prazo e valor.

Interessado: A própria Administração.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicitação do 1º aditivo ao contrato de nº 20210598 requerido pela Secretaria Municipal de Administração - SEMAD, representado pelo secretário, a Sr. Cassio André de Oliveira - Decreto nº 020/2021, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2021-001 SEMAD, que tem como objeto a Locação de imóvel, localizado na Rodovia PA 160, quadra 127, lote 05, Bairro Cidade Jardim, destinado para o funcionamento do Arquivo Central ligado à Secretaria Municipal de Administração-SEMAD, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a SEMAD, solicita a renovação do contrato de locação nº 20210598, com vista a alterar o valor do contrato em mais R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

Consta autorização do Comitê de Contingenciamento e Monitoramento de Gastos, através do memorando nº 6585/2022 GABIN (fl. 216).

A SEMAD por meio do memorando nº 827/2022 apresentou a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, *in verbis*:

"A prorrogação do referido contrato é imprescindível, visto que expira no dia 21 de outubro de 2022 e o local em questão é indispensável para a manutenção das atividades do setor de Arquivo Central, onde é realizado a guarda e gestão de documentos produzidos pela Prefeitura. Ressalta-se que atualmente a prefeitura não possui ambiente que comporte a necessidade do setor, no qual há tramitação diária de documentos de uso frequente e que possuem valor administrativo, legal e fiscal, assegurando ainda acessibilidade a esses documentos e uso no momento em que se fizer necessário.

Vale acrescentar que o imóvel locado continua sendo o único que atende as necessidades específicas de funcionamento das atividades ali instaladas, sem necessidade de adequações, reformas e mudanças que onerem a Administração Pública ou atrasem os processos desenvolvidos no local pela SEMAD.

Considerando o Decreto Municipal nº 494, de 25 de maio de 2022, que institui o PCMG, relativo aos gastos públicos no âmbito da Administração Direta e Indireta, destacamos o art. 3º, que estabelece as medidas de contenção de gastos a serem adotadas pelos órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal, com exceção do previsto no inciso I, alínea "c" do decreto em epígrafe, "que visam à



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



manutenção do equilíbrio econômico e financeiro do contrato administrativo, conforme garantido no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, e no art. 65, inciso II, alínea "I", da Lei Federal nº 8.666/93. Assim, o pedido de reajuste previsto no contrato na Cláusula Oitava, Parágrafo Terceiro, que diz: "o contrato cuja vigência ultrapassar doze meses, poderão ter seus valores referente ao aluguel, anualmente, reajustados por índice adotado em lei, através da variação do Índice Geral de Preços - IGPM, divulgado pela fundação Getúlio Vargas, havendo interesse das partes", fica ressalvado, conforme o interesse da contratada (em sua proposta), fundamentada nessa previsão legal. Contudo, a presente solicitação prevê apenas o aditivo por igual prazo e valor ao contrato, o qual foi aceito por parte do proprietário e, manifestado através do aceite anexado aos autos, no qual concorda pela continuidade da locação. Além disso, ressaltamos que em obediência ao referido decreto, manifestamos ao proprietário por meio do ofício nº 0225/2022-SEMAD/CA, solicitação para redução no valor do aluguel, todavia, o proprietário diante da solicitação se manifestou contrário ao pedido, permanecendo para tanto o atual valor mensal avençado no instrumento contratual.

Além disso, o valor do item contratado permanece abaixo do valor praticado no mercado imobiliário local, o que é demonstrado por meio das duas avaliações imobiliárias inseridas nos autos e que a despesa em questão já está prevista no planejamento orçamentário anual da Secretaria Municipal de Administração. Sendo assim, o aditivo supracitado ainda representa vantagem econômica para a Administração Pública". (grifamos)

A Comissão Permanente de Licitação em análise fundamentada se manifestou favorável à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20210598.

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento, referente ao contrato administrativo nº 20210598.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

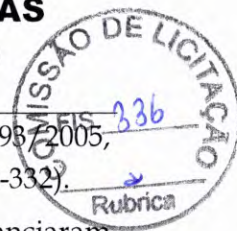
Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito – oportunidade e conveniência – das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

Frise-se que a análise do preço apresentado e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, bem como da indicação orçamentária, coube à Controladoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.298/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente ao aditamento (fls. 323-332).

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

Destacamos que as prorrogações dos contratos de locação, em que a Administração Pública é locatária, são regulares porque 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 e 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*:

“Art. 62 (...)

§ 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”.

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 princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público”. (Grifamos).

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.*

Aduz o art. 57, II, da Lei de Licitações que:

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

omissis

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;” (Grifamos).

E, para tanto, 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.

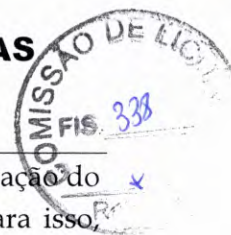
Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos, *verbis*, o seguinte excerto:

“... 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 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).

² Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 em exame, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, consequentemente, 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.

DAS RECOMENDAÇÕES

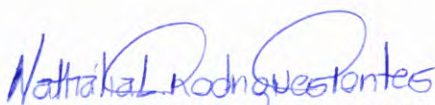
Para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada com o original todos os documentos em cópia simples, bem como confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo.

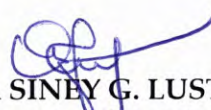
DA CONCLUSÃO

Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos pela renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, por meio do Secretaria Municipal de Administração (locatária) e a NORTE COMÉRCIO DE GASES 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, 11 de outubro de 2022.


NATHÁLIA LOURENÇO RODRIGUES PONTES
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 069/2017


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
Procuradora Geral do Município
Dec. 026/2021