

## PARECER/2022 – PROGEM

**REFERÊNCIA:** OFÍCIO Nº 138/2022-SEMMA. CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 221/2021-SEMMA/PMM. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 026/2021-CEL/SEVOP/PMM. PROCESSO Nº 6.989/2021-PMM.

**ORIGEM:** SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE-SEMMA

**OBJETO:** PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA ZONA URBANA USO NÃO RESIDENCIAL UTILIZADO PARA FUNCIONAMENTO TEMPORÁRIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE MARABÁ-SEMMA PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO. ADITIVO. LEI DE LOCAÇÕES. PRAZO DETERMINADO. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. OPINIÃO FAVORÁVEL.

### DO RELATÓRIO

Trata-se de pedido formulado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA de análise jurídica de prorrogação do Contrato Administrativo nº 221/2021-SEMMA/PMM, referente ao Processo nº 6.989/2021-PMM, Dispensa de Licitação nº 026/2021-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto prorrogação do prazo de locação de imóvel localizado na zona urbana uso não residencial utilizado para funcionamento temporário da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Marabá-SEMMA pelo período de 12 (doze) meses.

O processo possui volume único e está acompanhado de diversos documentos, destacamos: Contrato Administrativo (fls. 83/86); Parecer Orçamentário nº 0358/2022/SEPLAN; Planilha de Saldo de Dotação Orçamentaria; Autorização de Aditivo;



*[Handwritten signature]*



Justificativa para Aditivo; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; Termo de Responsabilidade; 1º Termo Aditivo do Contrato; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais de Marabá do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Natureza Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do Proprietário do Imóvel. **As folhas do processo não se encontram numeradas e rubricadas, recomenda-se que seja realizado o devido procedimento para regularidade formal do processo.**

É o relatório.


Passo às Razões.

## DAS RAZÕES

Preliminarmente, ressalta-se que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa. Em relação a estes partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

Na hipótese sumariada, o a prorrogação do contrato que se encontra vigente foi autorizada pela Secretaria, em decorrência da autonomia administrativa e financeira, conferida pela Lei Municipal nº 17.761, de 20 de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017.

É cediço que em respeito aos princípios constitucionais da legalidade, imparcialidade, publicidade e moralidade, a Administração Pública deve realizar, como regra, procedimento licitatório prévio para a contratação de bens e serviços, entretanto, a própria legislação trouxe exceções, permitindo a contratação direta sem a necessidade de prévio



procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Resta consignar que somente será viável a locação direta de imóvel, por dispensa de licitação, quando estiverem presentes todos os requisitos a seguir delineados:

1. Para atender as finalidades precípua da Administração;
2. Necessidade de instalação e localização condicionem sua escolha;
3. Preço compatível com o valor de mercado;
4. Avaliação Prévia.

Ademais, devem ser respeitados os requisitos do art. 26 da lei n. 8.666/93, necessitando ser demonstrado as razões para escolha do fornecedor e justificativa do preço, bem como, a devida comunicação a autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial.

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:





I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

O ato de locação realizado pela Administração pública é classificado como ato da Administração de natureza privada, sendo aplicado, portanto, as regras de direito privado parcialmente derogadas por normas de direito público, conforme previsto art. 62, § 3º, inc. I, da lei 8.666/93.

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 feita, no presente caso será aplicado as regras da Lei nº 8.245/91 (lei de locações/inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na Lei nº 8.666/93 (lei de licitações). Permanecendo, deste modo, a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

Ajuste firmado entre a **administração pública e particular**, no qual a administração não figura na qualidade de poder público. "contrato da administração" **regido predominantemente pelo direito privado. Normas de direito público que são aplicadas**



**subsidiariamente.** Regime jurídico administrativo que não se afasta totalmente dos **contratos de locação** realizados pelo ente público. (AREsp 1635303 - RJ (2019/0366280-0) – DATA DE PUBLICAÇÃO 25/08/2020).

Neste diapasão, o prazo de vigência do contrato de locação deve ser estipulado de forma escrita e com prazo determinado, aplicando-se as regras da lei do inquilinato, mas com parcimônia, afastando-se os prazos previstos no art. 57 da lei de licitações. Nesse sentido a Orientação Normativa nº 06/09 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.


Nesse sentido, a Lei do Inquilinato, deve definir os procedimentos e requisitos exigidos para a prorrogação dos contratos de locação de imóveis.

Desta feita, o art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/1993, que prevê o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos de 60 (sessenta) meses, não é aplicável na hipótese.

A Advocacia-Geral da União, na Orientação Normativa nº 6/2009, pronunciou-se da seguinte forma:

**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.**

O Tribunal de Contas da União compartilha do mesmo entendimento, conforme consulta, por intermédio do Acórdão nº 170/2005, que definiu 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”.



Desta feita, a Lei 8.245/1991 prevê a possibilidade de prorrogação, aplicando-se analogicamente o art. 51, que dispõe sobre os requisitos cumulativos para a renovação, *in verbis*:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a **renovação do contrato, por igual prazo**, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido **celebrado por escrito e com prazo determinado**;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a **soma dos prazos ininterruptos** dos contratos escritos seja de **cinco anos**;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Ademais, deve-se levar em consideração a existência de dois requisitos: a) se o contratado manifestou vontade de prorrogar o contrato; b) se há prévia autorização e justificativa, nos termos do art. 57, § 2º, da Lei nº 8.666/93. Sendo ambos os requisitos preenchidos como outrora mencionado.

Quanto a existência de dotação orçamentária para cobertura das despesas da celebração do Termo Aditivo, foi acostado Parecer Orçamentário nº 0358/2022/SEPLAN, conforme exigência do inciso II do § 2º do art. 7º da Lei nº 8.666, de 1993. **Deve ser anexada a Solicitação de Despesa ao procedimento para o regular prosseguimento.**

O Contrato Administrativo (fls. 83/86) autorizou na Cláusula Primeira a sua prorrogação por meio de Termo Aditivo.

Quanto à vantajosidade e economicidade da prorrogação para a Administração Pública, foi acostada Justificativa para Prorrogação, verificando-se que estão demonstradas, posto que serão mantidas as condições estabelecidas no contrato original, bem como o valor relativo ao preço da locação, não havendo atualização monetária.

Dessa forma, no tange ao preço, conforme a Ofício nº 136/2022-SEMMA, o valor corresponderá a R\$ 12.800,00 (doze mil e oitocentos) por mês, totalizando o valor de



R\$ 153.600,00 (cento e cinquenta e três mil e seiscentos reais)) no período de 12 (doze) meses de aluguel.

A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais de Marabá do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Natureza Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do Proprietário do Imóvel. **Recomenda-se que a Secretaria anexe o Detalhamento das Sanções Vigentes.**

**Todas as certidões, se vencidas, devem ser atualizadas anterior à assinatura do contrato, levando-se em consideração sempre o tempo de tramitação e finalização do procedimento, momento em que as mesmas também deverão ser confirmadas pela Secretaria responsável.**

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa: objeto do contrato original (CLÁUSULA PRIMEIRA), objeto do aditivo (CLÁUSULA SEGUNDA), o prazo e o valor (CLÁUSULA TERCEIRA), a reiteração das cláusulas originais (CLÁUSULA QUINTA); o amparo legal (CLÁUSULA QUARTA); a ratificação das demais cláusula (CLÁUSULA QUINTA); a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (CLÁUSULA SEXTA).

## **DA CONCLUSÃO**

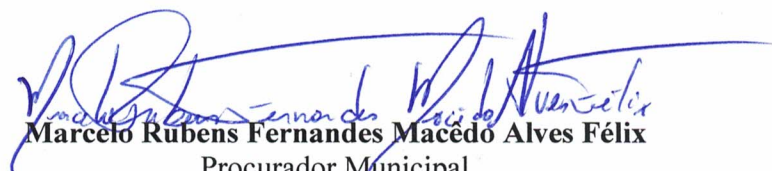
Ante o exposto, cumpridos os requisitos legais, **OPINO de forma FAVORÁVEL** pelo prosseguimento do procedimento para PRORROGAÇÃO do Contrato Administrativo nº 221/2021- SEMMA/PMM, referente ao Processo nº 6.989/2021-PMM, Dispensa de Licitação nº 026/2021-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto prorrogação do prazo de locação de imóvel localizado na zona urbana uso não residencial utilizado para

funcionamento temporário da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Marabá-SEMMA pelo período de 12 (doze) meses, nos termos do art. 26, caput, da lei 8.666/1993 c/c art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

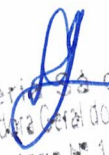
É o parecer.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 20 de abril de 2022.

  
**Marcelo Rubens Fernandes Macêdo Alves Félix**  
Procurador Municipal  
**Portaria nº 3.908/2021-SEMAD**  
**OAB/PA 31.850-B**

*De acordo,*  
*em 20.04.2022*

  
Quiteria dos Santos  
Procuradora Geral do Município - Adjunta  
Portaria Nº 1126/2018 - GP  
OAB/PA 9787