

Parecer n.º018/2025-NSAJ/FUNPAPA

Processo: 7127/2024

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Iniciaram-se os presentes autos através do Memorando n.º108/2024-DOM, que solicita a prorrogação do **Contrato n.º.002/2023**, cujo objeto é a locação não residencial para o funcionamento do **CREAS Manoel Pignatário**.

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, 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 (fls. 02).

O processo é instruído, dentre outros documentos, por: Certidão de Imóvel comprovando a sua propriedade (fls.24/26); Termo de Acordo assinado pelo proprietário, favorável à prorrogação, sem reajuste (fls.23) e; Parecer Técnico Mercadológico (fls.28/33), concluindo que a propriedade apresenta vantajosidade econômica.

Cite-se, ademais, manifestação da Coordenação da unidade (fls.34) e da Fiscal do Contrato, favoráveis à prorrogação (fls.13).

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 (fls.37/39).

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 n.º 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 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 nº.8.666/93¹.

De se notar que referida legislação foi revogada definitivamente a partir de 30/12/23 pela Lei nº 14.133/21, que passou a prever as novas normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas.

A nova lei previu expressamente, entretanto, que o contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da sua entrada em vigor continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada (Art.191).

Assim, a Lei nº 14.133/21 conferiu à Lei nº.8.666/93 efeitos de ultratividade, contemplando, também, Princípio do *Tempus Regit Actum*, pelo qual uma relação será regida pelas regras jurídicas que vigoravam quando foi estabelecida.

De tal modo, ao longo de toda a vigência contratual até a sua extinção, a relação jurídica será regulada pelas normas da Lei nº 8.666/93, mantendo-se as regras atinentes a alterações contratuais, prorrogações, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, dentre outros.

Pois bem.

Como já inferido, o contrato previu que sua vigência seria regida pelo art. 62, §3º da Lei nº 8.666/93.

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.

Note-se que 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.

¹ 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; II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.

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.

No que se refere a adequação de valores, o Departamento Administrativo juntou Parecer Técnico Mercadológico atestando a vantajosidade econômica do imóvel com o valor atual da locação, especialmente considerando que não haverá reajuste contratual (fls.28/33).

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, Fiscal do Contrato e da Coordenação da unidade já constantes dos autos militam a favor da prorrogação.

Quanto ao prazo do aditivo contratual, ressalte-se que este também é de avaliação discricionária da Presidência, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver.

De se notar que a prorrogação demanda também a análise de questões orçamentárias.

Registro que constam dos autos 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 (fls.37/39).

Ante o exposto, desde que atentando-se as observações acima e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como autorização do órgão responsável

pelo controle orçamentário e contenção de despesas no âmbito da PMB, acaso necessário e, ainda, a manifestação de 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 Locação nº. 002/2023**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do **CREAS Manoel Pignatário**, sem reajuste.

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

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 27 de janeiro de 2025


Mauro Emílio
Chefe Interno
NSAJ/FUNPAPA