



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Procuradores Municipais

PARECER Nº: **639/2024/PROGEM-PM/PROGEM-PMM**

PROCESSO Nº: **05060654.000109/2024-47**

REFERÊNCIA: OFÍCIO Nº 20/2024/SDU-FIN-SDU. CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 070/2022-SDU. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 001/2022-CEL/SEVOP/PMM. PROCESSO Nº 089/2022-PMM.

ORIGEM: SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

OBJETO: 3º TERMO ADITIVO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SDU.

Cuida-se de análise da MINUTA do 3º TERMO ADITIVO para **reajuste** (IPCA) e **prorrogação do prazo** de vigência do **Contrato nº 070/2022-SDU**, que tem como objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL pertencente a ANTONIO PEDRO CARNEIRO-ME, para **funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá – SDU, por 12 (doze) meses.**

A consulta está acompanhada dos seguintes documentos: Termo de Abertura de Processo ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME -Contrato 070/2022 (0140937); Justificativa Termo Aditivo Contrato 070/2022 (0140984); Cotação AVALIACAO PREÇO MÉDIO DE MERCADO (0189751); Termo de Autorização - Aditivo Contratual Contrato 070/2022 – ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (0141129); Justificativa de Consonância Planejamento Estratégico Contrato 070/2022 - ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (0141206); Ofício 15 Solicitação de Manifestação/Ciência Fornecedor (0141224); Designação de Fiscal - Termo Aditivo Designação de Fiscal – Termo Aditivo (0141247); Termo de Compromisso Fiscal Termo de Compromisso Fiscal (0141256); Parecer do Controle Interno LOCAÇÃO DE IMÓVEL (0142404); Parecer Jurídico LOCAÇÃO DE IMÓVEL (0142412); Contrato autorizado 070/2022 ANTONIO PEDRO CARNEIRO - ME (0142415); Publicação CONTRATO Nº 070.2022 (0142416); Parecer do Controle Interno 62/2023 1º Termo Aditivo (0142431); Parecer Jurídico 1º Termo Aditivo (0142434); Aditivo 1º Termo (0142438); Publicação 1º Termo Aditivo (0142442); Parecer do Controle Interno 32/2024 2º Termo Aditivo (0142450); Parecer Jurídico 2º Termo Aditivo (0142458); Aditivo 2º Termo (0142465); Publicação 2º Termo Aditivo (0142471); Anexo RESPOSTA FORNECEDOR (0154068); Cadastro Atualizado no SICAF (0171187); Certidão CEIS/CNEP (0169539); Certidão CMEP (0169791); Certidão de Regularidade do FGTS (0207290); Certidão Negativa Estadual (0207292); Certidão Negativa Federal (0207296); Certidão Negativa Municipal (0207303); Certidão Negativa Trabalhista

(0207311); Anexo Autenticidade Certidão(e PAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e (0207387); Anexo Autenticidade - Certidão FGTS (0207392); Anexo Autenticidade - certidão Estadual Não Tributária (0207397); Anexo Autenticidade - Certidão Estadual Tributária (0207414); Anexo Autenticidade -Certidão Federal (0207421); Anexo Autenticidade - Certidão Municipal (0207427); Anexo Autenticidade - Certidão Trabalhista (0207435); Anexo 17.761/2017 SECRETARIAS E AUTARQUIAS (0142512); Anexo 17.767/2017 ORGANIZAÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA (0142517); Anexo 010/2017 Mancipor Oliveira Lopes (0142525); Minuta de Termo Aditivo - Lei nº 8.666/93 Prorrogação (0171251); Documento saldo da dotação orçamentária (0171227); Ofício 19 (0206978); Parecer Orçamentário 925 Parecer Orçamentário - ADITIVO (0247628); Ofício 20 (0248451); Minuta de Termo Aditivo (0271362).

É o relatório. Passo ao parecer.

Preliminarmente, é importante ressaltar que o presente parecer quanto ao 3º Termo Aditivo para prorrogação do Contrato nº 070/2022-SDU/PMM é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e da oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Municipal, nem em aspectos de natureza eminentemente técnica, financeira e administrativa.

Destaca-se que, a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, foi revogada pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, não obstante, o art. 190 da legislação em vigência prevê que “o contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada.”, de modo que, apesar de revogada, continua aplicável ao presente instrumento contratual a Lei Federal nº 8.666, de 1993.

Na hipótese sumariada, a prorrogação do contrato que, se encontra vigente, foi autorizada pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá, 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 precípuas 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;"

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).

Deste modo, 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.

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”.

Assim, a Lei nº 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 assim que o proprietário do imóvel assinar o contrato.

Foi anexado ao procedimento a Justificativa para o 3º Termo Aditivo (0140984), assinado pelo Superintendente de Desenvolvimento Urbano de Marabá, Mancipor Oliveira Lopes, quanto a prorrogação do contrato, uma vez que o imóvel locado atende a sua finalidade pretendida.

Quanto à vantajosidade do aditivo, a mesma foi demonstrada também na justificativa (0140984), em observância ao princípio da economicidade.

Consta da CLÁUSULA OITAVA do Contrato nº 070/2022/SDU, a previsão de PRORROGAÇÃO DE PRAZO, conforme art. 51 da Lei nº 8.245 de 1991.

Referente ao REAJUSTE, consta da CLÁUSULA DÉCIMA do Contrato Original, a previsão de reajuste do aluguel do imóvel com base no IPCA, desde que observado o prazo mínimo de 12 meses de vigência. O cálculo deverá ser conferido pela CONGEM.

Para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a Lei nº 8.666, de 1993 prevê o reajuste” e “revisão” como forma de recomposição do preço.

Na lição do doutrinador Hely Lopes Meirelles o reajustamento contratual de preços e de tarifas é medida convencionada entre as partes contratantes para evitar que, em razão das elevações do mercado, da desvalorização da moeda ou do aumento geral de salários no período de execução do contrato administrativo, venha a romper-se o equilíbrio financeiro do ajuste.

Na Lei nº 8.666, de 1993, o reajuste dos contratos administrativos tem previsão no artigo 55, III, *in verbis*:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento.

Para a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista foram anexadas as seguintes certidões: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certificado de Regularidade do FGTS; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais. **Contudo, RECOMENDA-SE a atualização das certidões vencidas, como também, a confirmação da autenticidade das mesmas antes da assinatura do contrato.**

Recomenda-se também, que seja acostada o Detalhamento das Sanções Vigentes comprovando que o contratado não tem impedimento para firmar obrigações com o Município.

A previsão para custear a despesa consta no Parecer Orçamentário nº 925/2024-SEPLAN (0247628).

Ressalta-se que, uma vez que a contratação ocorrerá apenas no exercício financeiro de 2025, RECOMEDA-SE a juntada da Declaração de Adequação Orçamentária, do Parecer Orçamentário, bem como, extrato da dotação orçamentária, referente ao exercício financeiro de vigência do 3º Termo Aditivo.

A MINUTA DO 3º Termo Aditivo descreve o objeto do contrato e o prazo da prorrogação (CLÁUSULA PRIMEIRA 1.1.1); o reajuste (CLÁUSULA PRIMEIRA 1.1.2); Fundamento Legal (CLÁUSULA SEGUNDA); valor do contrato (CLÁUSULA TERCEIRA); dotação orçamentária (CLÁUSULA QUARTA); renovação da garantia (CLÁUSULA QUINTA); a publicação (CLÁUSULA SEXTA); a ratificação (CLÁUSULA SÉTIMA).

No que concerne à publicidade, deverá ser observado o previsto no artigo 61, parágrafo único, da Lei 8.666, de 1993, e, ainda com as mudanças trazidas pelo TCM/PA, se

torna necessária a publicação do extrato do 3º Termo Aditivo no TCM/PA, DOE e no Portal da Transparência, dando a publicidade necessária ao ato, devendo ser juntado aos autos as referidas publicações.

Ante o exposto, **observadas as recomendações acima**, **APROVO** a MINUTA DO 3º TERMO ADITIVO para a PRORROGAÇÃO do prazo de vigência do Contrato nº 070/2022-SDU, que tem como objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL pertencente a ANTÔNIO PEDRO CARNEIRO-ME, para funcionamento da Superintendência de Desenvolvimento Urbano de Marabá – SDU, por 12 (doze) meses, bem como para o REAJUSTE pelo índice IPCA desde que transcorrido os 12 meses do 2º aditivo, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

É o Parecer.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá-PA, 05 de dezembro de 2024.

Documento assinado eletronicamente

Alexandre Lisboa dos Santos

Procurador do Município de Marabá

Portaria nº 861/2001-GP



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Lisboa dos Santos, Procurador(a) Municipal**, em 05/12/2024, às 16:08, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287144181078742117



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

[https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0277238** e o código CRC **C867C990**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

progem@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05060654.000109/2024-47

SEI nº 0277238



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Gabinete Procurador-Geral

DESPACHO DE APROVAÇÃO Nº 567/2024/PROGEM-PG/PROGEM-PMM

Processo nº 05060654.000109/2024-47

Assunto:

Aprovo o **PARECER Nº 639/2024/PROGEM-PM/PROGEM-PMM**, por sua própria fundamentação.

Pelos motivos e fundamentos indicados na supramencionada manifestação, conclui-se que o procedimento submetido à análise demanda saneamento.

Portanto, torna-se indispensável ao prosseguimento do feito o atendimento das recomendações que constam do Parecer, bem como da conclusão, ou demonstrar eventual desnecessidade ou inconveniência da adoção das medidas sugeridas, ressalvados os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, alheios às competências desta Procuradoria.

Restitua-se os autos à DGLC, visando providências subsequentes.

Marabá-PA, 05 de dezembro de 2024.

Documento Assinado Eletronicamente

Absolon Mateus de Sousa Santos

Procurador Geral



Documento assinado eletronicamente por **Absolon Mateus de Sousa Santos, Procurador Geral**, em 05/12/2024, às 16:12, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287143060175297441



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0277279** e o código CRC **A7262E24**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

absolon.santos@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05060654.000109/2024-47

SEI nº 0277279