



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Parecer n.º 036/2021 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 7569/2020

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Iniciaram-se os presentes autos através de expediente do Departamento Administrativo desta Fundação, que solicita a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º. 001/2020**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CRAS Tapanã, pelo período de 12 (doze) meses. 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).

Faz parte dos autos manifestação do proprietário do imóvel informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor e Termo de Acordo assinado apenas pelo locador, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação (fls. 03/04).

Há ainda, manifestação da Fiscal do Contrato (fls.05) e da Coordenadora da unidade favorável à prorrogação (fls.59).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar possui vigência de 12 meses, a contar de 03/02/2020.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

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 de Licitações e Contratos Administrativos.

Dai 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

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.

Nesse aspecto, nota-se que o presente processo possui peculiaridades.

Quando da realização da pesquisa de mercado, o Departamento de Obras e Manutenção desta Fundação atestou que o valor do aluguel do imóvel não está de acordo com os valores praticados no mercado imobiliário, sendo superior inclusive aos de imóveis contidos em condomínio fechado de alto padrão (fls.16).

Neste sentido, a manifestação anterior deste NSAJ fez diversas recomendações (fls.44), como a suspensão da prorrogação pretendida e a busca por outro imóvel com preço adequado.

Do que se nota dos autos, após tal manifestação, em diversas oportunidades foi consignado que não foram encontrados imóveis que satisfizessem as necessidades do instrumento socioassistencial, em que pese as buscas. Também restaram infrutíferas as tentativas de redução do valor junto ao proprietário (fls.50 e 52).

Daí que, de forma a evitar a interrupção do serviço público, considerando que o contrato já esta em vias de ter sua vigência encerrada optou-se por, através de uma ponderação de valores, autorizar-se a prorrogação do contrato, de forma a evitar a grave consequência da suspensão do atendimento ao público.

Logo, excepcionalmente, em que pese o valor acima da média, optou-se pela prorrogação, tendo a Presidência autorizado a realização da despesa (fls.58).

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.

Ante o exposto, observadas as questões acima, sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de conformidade do **Controle Interno** e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade excepcional** da prorrogação do **Contrato de Aluguel nº. 001/2020**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Necessária ainda a respectiva autorização do NIG (Art. 8º. Fica vedada no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF, e previamente submetida a análise de sua viabilidade orçamentária e financeira pelo NIG), especialmente considerando a manutenção do valor da locação, o que, em princípio, não se coadunaria com as determinações de referido Decreto (Art. 3º, VII - reavaliar e renegociar os contratos de locação de imóveis, inclusive a possibilidade de agregar no mesmo imóvel mais de um órgão municipal objetivando a economicidade), bem como que não consta quota já liberada nos autos.

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

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 02 de fevereiro de 2021.

MARTA BARRIGA
DIRETORA JURÍDICA
NSAJ/FUNPAPA

