Parecer n.º 758/ 2022 – NSAJ/FUNPAPA
Processo: 2526/2022
Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do Contrato de Aluguel nº. 003/2019, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do Espaço de Acolhimento de 0 a 6 anos – Euclides Coelho.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que "a renovação do referido contrato se faz necessária para a 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", assim como, "os imóveis próprios que estão disponíveis no acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois depende de reforma e adequação, o que demandaria tempo e custo elevado para reforma dos mesmos".

Faz parte dos autos memorando n° 039/2022-DOM, informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor do Contrato (fls. 02), tal qual, manifestação de interesse de renovação do contrato da suposta proprietária. (fls. 03/04)

Presente também, manifestação favorável do fiscal do contrato, assim como, Espaço de Acolhimento de 0 a 6 anos – Euclides Coelho, quanto à permanecia no imóvel (fls. 19/58).

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o valor da locação é compatível com o valor de mercado valores imobiliários para locação, e que " o valor praticado no mercado, apresentando valor abaixo da média" (fls.36), bem como, o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls. 61/62) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls. 63).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no Terceiro Termo Aditivo ao Contrato n° 003/2019, que possui vigência de 15/03/2022 a 14/08/2022 (fls.32).

Ante a situação em tela, consta nos autos, Certidão Conjunta Negativa (SEFIN

fl.05/06), Certidão Negativa de Natureza Tributária e não Tributaria (SEFA, fls. 11/14), Receita Federal (fls.15/16), Trabalhista (fls.17/18), em conjunto com as confirmações de autenticidade.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

Destaco, de início, que a presente manifestação é restrita às questões eminentemente jurídicas, estando excluídas, portanto, a análise dos aspectos de natureza técnica, econômica, financeira e administrativa, bem como os aspectos referentes à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

Infira-se, inclusive, que em relação aos aspectos alheios a esfera jurídica, parte-se da premissa de que os setores e servidores competentes para a sua apreciação detêm os conhecimentos específicos necessários e os analisaram adequadamente, verificando a exatidão das informações constantes dos autos e atuando em conformidade com suas atribuições.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 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.

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.

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto a utilização de pesquisas realizadas pela internet, posto que a pesquisa publicada em mídia especializada,

sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, possa servir de fonte para a pesquisa de preços (utilizando por parâmetro a Instrução Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários, sendo o parecer jurídico apenas opinativo.

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.

Friso, ademais, que a Divisão de Obras e Manutenção – DOM, consigna que os imóveis próprios componentes do acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois dependem de reformas e adequações (fls.02).

Integra os autos, manifestação favorável do fiscal do contrato, quanto à renovação do contrato em comento (fls.19).

Nessa senda, não vislumbra nos autos, a Certidão de Registro de Imóvel, devendo em tempo ser anexado.

No ponto, frisa-se que, o memorando n° 039/2022- DOM, solicita que o Termo Aditivo seja elaborado por 12 meses, no entanto, o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro, prevê dotação orçamentaria para RMS/Empenho para período de Agosto a Dezembro/2022.

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, em princípio, da prorrogação do Contrato de Aluguel

nº. 003/2019, pelo período de Agosto a Dezembro/2022, desde que, a Sra. Luzenilda Moita Sato comprove ser proprietária do imóvel em comento, posto que, na Certidão de Registro de Imóvel consta em nome do Sr. Henrique Tsuyoshi Sato. (fls.05/06)

Consta no Despacho -DF (fls.65), que " a quota n° 77619 já foi autorizada pela SEGEP (Fonte: 1500000000) e referente à fonte 1666003000, houve contemplação pelos créditos de quota feitos no início do ano, o que permite a realização do emprenho da despesa", atendendo o previsto na Resolução NIG n° 01/2021, de 19 de agosto de 2021.

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.

Por fim, reafirma-se que o presente parecer tem caráter opinativo, não vinculando a atuação do Poder Público.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 26 de julho de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE
MARTA DO SOCORRO DE FARIAS BARRIGA
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO