



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

Parecer n.º 584/2020 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 3543/2020

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 035/2019**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do **CAMAR II**, pelo período de 12 (doze) meses. Ademais, informa 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 (v. fls. 03) informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor e Termo de Acordo (v. fls. 04) assinado apenas pelo locador, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação.

Há, ainda, a manifestação favorável dos atuais ocupantes do imóvel (fls. 37). Porém, **não consta nos autos a manifestação do fiscal do contrato.**

Constam dos autos pesquisa e pesquisa de mercado (fls.27/31) e ainda o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.39) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.40), esta ainda não assinada.

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar possui vigência de 12 (meses), com início em 20/08/2020.

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.

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 sentido, um ponto deve ser observado.



431

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

Quanto à vantajosidade da prorrogação da vigência do contrato, o Setor de Engenharia da Divisão de Obras e Manutenção – DOM/FUNPAPA demonstra através da pesquisa de mercado, utilizando como critério o valor do m² de 02 imóveis pesquisados, em comparação com o valor do m² do imóvel.

Assim sendo, antes da finalização do presente procedimento sugere-se que seja providenciada nova pesquisa, com imóveis em tamanho similar, em número mínimo de 03, de forma que se possa ter um comparativo mais seguro sobre o valor praticado.

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 e atuais ocupantes do imóvel, militam a favor da prorrogação.

Ante o exposto, observadas as questões acima, especialmente a necessidade da **manifestação do Fiscal do Contrato**, dos **ajustes na pesquisa de mercado** a confirmar a vantajosidade da locação, 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 n.º 035/2019**.

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);

Em tempo, faz-se necessária a assinatura da Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 07 de agosto de 2020.


Milton Martins

Diretor Jurídico/NSAJ, interino
Matrícula n.º 0412686-015

