PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 224
Rubrica

PARECER JURÍDICO

EMENTA: 4° Termo Aditivo. Contrato de Locação n° 20150426. Dispensa de Licitação n° 7/2015-010 SEMED.
Objeto: Locação do imóvel da Rua 24 de Março, 132, Quadra 35, Lote 132, Bairro da Paz, Parauapebas/PA, para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil MONTEIRO LOBATO, no município de Parauapebas, Estado do Pará.
Interessado: A própria Administração.

Versa o presente feito sobre o processo licitatório, na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação do imóvel da Rua 24 de Março, 132, Quadra 35, Lote 132, Bairro da Paz, Parauapebas/PA, para funcionamento da Escola Municipal de Ensino Infantil MONTEIRO LOBATO, no município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos que a Administração Municipal, através da Secretaria Municipal de Educação, solicita a emissão do 4° termo aditivo ao contrato de locação n° 20150426, para prorrogação do período em mais doze meses, conforme acordo entre as partes contratantes.

Em justificativa para aditamento ao contrato apresentada às fls. 197 dos autos, o Sr. Secretário Municipal de Educação, alegou que:

> *"Como o imóvel é estruturado e adequado ao atendimento escolar, apresenta infraestrutura adequada, boa localização, fácil acesso e em um local sem nenhum concorrente, visto ser o único que atende as necessidades da Administração, principalmente pela localização, capacidade e preço".*
>
> *"É importante destacar que somente esse imóvel atende as necessidades da Administração para a finalidade proposta, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público".*

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favoravelmente quanto à alteração do prazo de vigência para 06 de novembro de 2015 a 06 de novembro de 2019, dando prosseguimento à celebração do 4° Termo Aditivo ao contrato n° 20150426.

Frise-se que a análise quanto ao valor do aluguel e sua compatibilidade com os preços do mercado imobiliário local couberam à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer do Controle Interno às fls. 217-222 dos autos.

E, assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo.

É o Relatório.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FIS. 225
Rubrica

1. DA ANÁLISE JURÍDICA

A SEMED apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20150426 pela quarta vez.

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste aditivo, passemos então a presente análise.

Inicialmente destacamos que as prorrogações dos contratos de locação em que a Administração pública figure como locatária, são regulares, pois tais ajustes, conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas de direito privado, aplicando em sua essência, a Lei do Inquilinato, a qual por sua vez permite prorrogações sucessivas (Lei nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público, a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei nº 8.666/93).

Para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

> *§ 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. (Grifamos.)*

Desta forma, percebe-se que os contratos de locação em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de direito privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso que, nestes casos, as normas de direito público aplicar-se-ão subsidiariamente.

É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho[1] ao comentar o § 3º, do art. 62, acima transcrito:

> *A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação como o restante do artigo. Fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos 'privados', embora praticados pela Administração. Pode ocorrer que a Administração Pública participe dos contratos ditos de 'direito privado'. Tais contratos, no direito privado apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração.*
>
> ***A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de***

[1] *In* Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 240.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 226
Rubrica

> ***direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público. (Grifamos).***

No entanto, a Lei 8.666/93, a teor de seu art. 57, II, também prevê a possibilidade da duração de seus contratos administrativos ultrapassarem a vigência dos respectivos créditos orçamentários, vejamos:

> *Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:*
> *(...)*
>
> *II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;*

E, seguindo este entendimento, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho[2], *ipsis literis*:

> *A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da prestação contratual.* ***A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita.*** *Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro.* (Grifamos.)

Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero "serviços", e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos *in verbis*, o seguinte excerto:

> *(...) vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre Hely Lopes Meirelles, Licitação e Contrato Administrativo, 10ª edição, p. 234, que diz: 'Renovação do contrato é a inovação no todo ou em parte do ajuste, mantido, porém o seu objeto inicial, para continuidade de sua execução, com o mesmo contratado ou com outrem. A renovação do contrato pode exigir ou dispensar licitação, conforme as circunstâncias ocorrentes em cada caso. Normalmente, a renovação do contrato é feita através de uma nova licitação em busca do melhor para continuidade da atividade anteriormente contratada (...). Mas pode ocorrer que as circunstâncias justifiquem uma contratação direta com o atual contratado, renovando-se apenas o contrato vigente em prazo e outras condições de interesse da Administração. Nesse caso, a Administração deverá enquadrar a renovação de contrato na permissão cabível de dispensa de licitação, como se fora um contrato inicial,*

[2] Obra citada. Pág. 521.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO FLS. 227 Rubrica

embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade (...). (Grifamos).

Como se vê, a doutrina e jurisprudência aceitam e até recomendam a renovação do contrato administrativo, sem que haja a necessidade de uma nova licitação, mas, para isso, condicionam a renovação direta aos casos de dispensa do art. 24 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

No caso *sub examine*, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, consequentemente, a celebração do contrato de locação. Assim, expirado o prazo de vigência, estabelecido no respectivo termo, espera-se a sua renovação, em homenagem aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência, economicidade e finalidade – a **Administração Municipal não possui instalações próprias para o atendimento desta demanda.**

Após a análise dos autos, observou-se que há manifestação favorável emitido em parecer técnico da fiscal do contrato (fls. 198), e, verifica-se ainda, que a proprietária do imóvel aceitou a renovação contratual, bem como há nos autos Laudo de Avaliação Mercadológica, realizado por profissional credenciado (fls. 196).

Destarte, observado o interesse público no presente aditamento contratual, frente às alegações apresentadas pela Secretaria Municipal de Educação, importante tecer algumas considerações pertinentes ao pretendido Aditivo.

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista apresentada aos autos, bem como seja verificado se, quando da celebração do termo aditivo, todas as certidões encontram-se dentro do prazo de validade.

Ex positis, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, opinamos pela prorrogação do contrato administrativo de locação n° 20150426, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e Francisca Coelho de Lima Silva (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

É o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S. M. J.

Parauapebas/PA, 01 de novembro de 2018.

TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO
Assessora Jurídica de Procurador
OAB/PA n° 19.496
Dec. 1253/2017

CLÁUDIO GONÇALVES MORAES
Procurador Geral do Município
OAB/PA n° 17.743
Dec. 001/2017