



PARECER JURÍDICO

Requerente: Secretaria Municipal de Administração, Coordenação e Planejamento

Assunto: Análise 1º Termo Aditivo Prorrogação de Prazo Contratual

Processo Licitatório Modalidade: Dispensa nº. 006/2019

Contrato: 1508001/2019/PMNP

CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOCATÁRIA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. PRORROGAÇÃO. DURAÇÃO DO CONTRATO.

Trata-se de ato administrativo, cuja análise depende de identificação de preenchimento dos ditames da Lei de Licitações.

Na presente hipótese, trata-se de pedido de prorrogação de prazo contratual. Após solicitação prévia por parte da Secretaria responsável foi apresentada justificativa, segundo a qual, há necessidade de prorrogação do prazo contratual de locação do imóvel. Por ocasião da contratação já se apresentou-se a justificativa para a locação do Imóvel em questão, conforme se constata nos autos, prevalecendo assim, até o presente momento, conforme mencionado na solicitação. Pelos documentos acostados é possível atestar que não há disponibilidade de outro imóvel adequado. Conforme já asseverado anteriormente, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, ou seja, desde que: a) as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) haja avaliação prévia; e (c) o preço seja compatível com o valor de mercado, autorizando-se assim, também a prorrogação contratual, analisando-se tão só os dispositivos pertinentes à prorrogação contratual na espécie, conforme adiante será delineado.

Evidentemente a matéria invade a seara doutrinária a respeito da natureza contratual, entretanto, mesmo nos denominados contratos de direito privado da Administração, esta não pode abdicar de algumas de suas prerrogativas, tais como as exigências de forma, de procedimento, de competência e de finalidade, haja vista que a atuação da Administração Pública está sempre orientada ao atendimento do interesse público. Este fenômeno ocorre de tal maneira, que a administrativista Alice Maria Gonzalez Borges faz a seguinte afirmação:



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO PROGRESSO



"...cada vez mais a terminologia "contratos privados da Administração" cede passo à de "contratos regidos predominantemente pelo direito privado", mais tecnicamente exata, mais consentânea com a realidade dos fatos."

Assim, a Administração sempre está subordinada ao direito público no que se refere ao motivo, finalidade, competência, forma e procedimento de seus contratos.

A Lei nº 8666/93 trata dos contratos cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado, entre os quais encontra-se a locação em que o Poder Público figure como locatário, no artigo 62, parágrafo 3º, inciso I, que tem a seguinte redação:

"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..."

Quanto à duração do contrato de locação, assevera Maria Sylvia Zanella Di Pietro faz a seguinte afirmação:

"...cada vez mais a terminologia "contratos privados da Administração" cede passo à de "contratos regidos predominantemente pelo direito privado", mais tecnicamente exata, mais consentânea com a realidade dos fatos."

Quanto à duração do contrato de locação, assevera Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

"os contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, § 3º, que manda aplicar 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", o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, o que exclui, expressamente, o art. 56, pertinente à exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos."



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO PROGRESSO



Portanto, esta doutrinadora entende que não se aplica a restrição contida no caput do artigo 57 aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, § 3º, que manda aplicar aos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, o que exclui o art. 57, pertinente aos prazos.

Com isso, podemos concluir que não há ilegalidade na prorrogação de prazo requerida, tendo em vista que o contrato em questão não atingiu o prazo máximo, nem tão pouco o alcançará com o Termo de Prorrogação. Portanto, **a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II). Desta forma, deverá ser providenciado empenho na dotação orçamentária própria no exercício correspondente.** Por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso. Cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, limitado e adequado à preservação do interesse público.

Nesta linha, Alice Maria Gonzalez Borges diz que na "parte relativa à duração do contrato (inc.VI) e das garantias oferecidas pelo locatário (inc.VII), há de prevalecer a legislação civil aplicável às locações, já que tais dispositivos não foram expressamente destacados pelo art. 62, § 3º, da Lei 8.666/93, e, evidentemente, não se adaptariam às peculiaridades do contrato de locação.

Entretanto, a doutrinadora prossegue, lembrando que "*reina diversidade de orientação*" quanto ao prazo das locações:

"É certo que a Lei nº 8.666/93 não se referiu à espécie, diferentemente do Dec.-Lei nº 2.300/86, que, no art. 47, § 3º, excepcionava expressamente, do limite máximo quinquenal, as contratações para a locação de bens imóveis para o serviço público. É certo, também, que a Lei nº 8.245, em seu art. 56, parágrafo único, dispõe sobre a prorrogação automática dos contratos, em locações não-residenciais, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do locador, convertendo-se os mesmos, assim, em contratos por prazo indeterminado, sem limite de duração. Não obstante, em muitos setores, nota-se a preocupação de estipularem os contratos o prazo de doze meses, e de serem os mesmos prorrogados ou "renovados" anualmente, através de termo aditivo certamente para indicação das dotações orçamentárias específicas".





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO PROGRESSO



Já Marcos Juruena Villela Souto e Ana Beatriz Rutowitsch Bicalho, na obra citada, frisam que a *"locação é um negócio de tempo variável, podendo ser convencionado por tempo determinado ou indeterminado, salvo quando a Administração é parte, eis que a ela são vedados contratos de prazo indeterminado"*.

E prosseguem:

"No que tange à renovação deste contrato, entende-se que este poderá ser prorrogado, nos termos do direito privado, sempre que assim quiserem as partes, desde que nunca por prazo superior a cinco anos. Não é possível, portanto, a prorrogação por prazo indeterminado. Se após esse prazo ainda houver interesse no imóvel, a solução é a assinatura de novo contrato, com nova justificativa da dispensa de licitação; concilia-se, assim, a legislação privada com a limitação imposta à Administração Pública" (grifei).

Nesta linha, diante da diversidade de posições, poderia a Administração decidir pela prorrogação anual através de termo aditivo (se o instrumento contratual estabelece o prazo de um ano para a prorrogação da locação) ou assinatura de novo contrato, com nova justificativa da dispensa de licitação. Ao término do contrato de locação, a Administração pode firmar novo contrato a fim de permanecer no imóvel locado.

Assim, a solução mais adequada, em termos gerais, parece ser a prorrogação através de termo aditivo.

Apenas para que se esgote a discussão, entendemos não ser possível a prorrogação automática da locação, tendo em vista o fato de que é nulo de pleno direito qualquer contrato ou aditamento contratual com a Administração que não obedeça à forma escrita, exceto os contratos que tenham por objeto a realização de pequenas compras de pronto pagamento, o que não é o caso, devido à expressa determinação do preceito contido no artigo 60, parágrafo único, da Lei 8666/93. Ademais, convém salientar que a Administração deve atuar sempre vinculada ao atendimento de uma finalidade pública, e, como corolário lógico desta vinculação, surge a necessidade de publicização dos atos praticados, de modo a possibilitar a incidência de um controle finalístico da atividade pública conferida, ocorrendo a necessidade do aditamento contratual para a "renovação" do contrato de locação do imóvel.





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO PROGRESSO



Em relação à prorrogação do contrato, haverá a obrigatoriedade de que seu prazo seja determinado, haja vista que para a Administração é vedado o contrato com prazo de vigência indeterminado. Ressalte-se, ainda, que se eventual processo administrativo, pleiteando autorização para "renovação" da locação, não for encaminhado à Secretaria competente, com antecedência mínima, antes do vencimento do contrato, pode, a Administração e ou/o setor de contratos e licitações, exigir a celebração de novo contrato, com a devida justificativa da dispensa de licitação, não autorizando a prorrogação contratual, se assim entender conveniente para a organização dos procedimentos.

Ressalto que na presente manifestação foram enfocados apenas aspectos legais com base nos elementos fornecidos, não sendo pertinente analisar os critérios de conveniência e oportunidade.

Portanto, abstraindo-se dos detalhes técnicos alheios a sua área de atuação, esta Assessoria Jurídica se manifesta favorável à celebração do referido Termo Aditivo.

Como a lei de licitações e contratos, no art. 61, parágrafo único, estabelece que "a publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia...", recomendamos que se proceda às publicações de praxe, uma vez colhidas as assinaturas no referido Termo Aditivo.

Nesse contexto, emitimos parecer favorável à aprovação da respectiva minuta, pela prorrogação contratual, devendo ser empenhado o devido valor na dotação orçamentária própria do exercício correspondente.

S.M.J. é o parecer.

Novo Progresso/PA, 28 de julho de 2020.

Edson da Cruz da Silva
Assessor Jurídico
OAB/PA nº 14.271
Portaria nº. 177/2016 - GPMNP

