



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba

TCPARECER JURÍDICO/DICOM/PMI
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 009/2023 - DL
CONTRATO Nº 20230353
ASSUNTO: PEDIDO DE ADITIVO DE PRAZO DE VIGÊNCIA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL “PENEDO”.
LOCADOR: RAIMUNDO SOUSA DA CRUZ.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a este Procurador Jurídico Municipal, na qual requer análise jurídica do 1º Termo Aditivo de prazo de vigência ao Contrato Administrativo de locação de imóvel n.º 20230353.

Tem o Termo Aditivo por objeto a prorrogação do prazo de vigência por igual período, com manutenção do valor contratual.

Nota-se que a vigência contratual vai até 14 de agosto de 2024.

No que se refere a prorrogação de prazo, a justificativa apresentada para a celebração do Termo Aditivo reside, em síntese, que o imóvel locado abriga com segurança a instalação da E.M. ED. INF. E. F. “PENEDO”, haja vista que a antiga escola sofre com degradação/deterioração, garantindo assim o funcionamento e o acesso dos alunos com segurança e responsabilidade.

É o breve relato.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Em que pese a locação tenha características semelhantes à contratação de um serviço contínuo, sua natureza essencialmente de direito privado atrai a aplicação de algumas normas próprias, bem como salienta o art. 62, §3º, I da Lei nº 8.666/93:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba

“Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(..)

§ 3º. Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

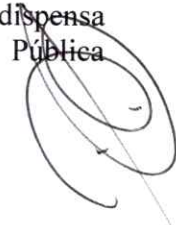
I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.”

Ocorre que, no caso específico de contrato de locação no qual a Administração seja locatária, a Lei nº 8.666/93, em seu art. 62, §3º, listou as regras de direito público que lhe seriam aplicáveis, quais sejam, os arts. 55 e 58 a 61 da mesma lei, o que exclui expressamente o art. 56, pertinente a exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos.

Sobre o tema, o Egrégio Tribunal de Contas da União, TCU, assim tem se manifestado:

“ACORDÃO Nº 1127/2019 – TCU – Plenário
(...)

9. Acórdão: Vistos, relatados e discutidos estes autos que versam sobre consulta formulada pelo Advogado-Geral da União. Sr. José Antônio Toffoli, sobre a possibilidade de prorrogação, por prazo superior aos 60 (sessenta) meses fixados pelo artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, de contratos de locação de imóvel celebrados com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (dispensa de licitação), nos quais a Administração Pública figure como locatária.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em plenário em Sessão Plenária, em:

9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1. pelo disposto no art. 62, §3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei:

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no art. 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o §3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e o interessado público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

9.2. encaminhar ao consulente cópia do inteiro teor da deliberação que vier a ser adotada, bem como do Relatório e Voto que a fundamentarem;

9.3. arquivar o presente processo, nos termos do art. 169, inciso IV, do RITCU. (Sessão de 27/05/2009. Min. Benjamin Zymler – relator)” - grifei



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba

A orientação proposta pelo TCU agrega de forma harmônica, para os contratos de locação semelhantes ao em análise, tanto o regime de direito público como o de direito privado, de modo a permitir um prazo mais longo às locações sem que, contudo, haja um automatismo indeterminado em sua continuação.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos/entidades que necessitarem locar imóveis para seu funcionamento, tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

Não obstante, a manutenção da locação não pode se dar por prazo indeterminado, pois o mesmo interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender os anseios e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos indeterminadamente, vez que isso afastaria o necessário controle finalístico sobre o ajuste.

Desse modo, conclui-se que os contratos de locação em que a Administração figure como locatária não se submete ao regramento de prazo do art. 57, inciso II da Lei nº 8.666/93, mas sua vigência não poderá ser indeterminada e nem suas prorrogações automáticas.

De acordo com a lei, não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe.

Conforme dispõe o §2º, do art. 57, da Lei nº 8.666/93, toda prorrogação de prazo deve ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato. Verifica-se nos autos que o dispositivo foi cumprido pela autoridade competente, justificando a necessidade de aditivo de prazo.

Pode-se considerar a demonstração do interesse por parte da Secretária Municipal de Educação na continuidade da locação, bem como sua aprovação formal foram supridas pela apresentação da motivação/justificativa. Também o limite de vigência foi exaustivamente exposto.

Constata-se que há interesse por parte do Locador na continuidade do Contrato pelo valor mensal originário, conforme termo de aceite em anexo.

Consta na Cláusula Segunda do Contrato nº 20230353 expressamente a possibilidade de prorrogação de prazo de vigência.

Demonstrada a possibilidade de realização do Termo de Aditivo, no que diz respeito a minuta do Termo Aditivo, informa-se que a mesma se encontra em consonância com a legislação vigente, não se vislumbrando, desta feita, impedimento para que seja



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Itaituba

efetuada a formalização da prorrogação pretendida, observada as orientações contidas no presente parecer opinativo.

Advirta-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àqueles pertinentes a um ajuste original. Logo, torna-se imprescindível que as mesmas condicionantes existentes para consumação de um contrato sejam verificadas no instante da prorrogação. Em outras palavras, reputa-se necessária a manutenção, quando da prorrogação, das exigências para a contratação direta com base no art. 24, X da Lei nº 8.666/93, em especial: a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; adequação do imóvel em questão para a satisfação das necessidades da Administração; e a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico.

III – CONCLUSÃO

Face o exposto, a presente análise fica restrita aos aspectos jurídico-formais, no qual, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do Contrato de Locação nº 20230353, desde que observada às recomendações expostas no corpo do parecer.

Ressalve-se a necessidade de publicidade resumida do aditamento na imprensa oficial até o quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura (art. 61, p. único) para que o ato tenha eficácia.

Parecer não vinculante, meramente opinativo.

Salvo melhor juízo, é como entendemos.

Itaituba – PA, 01 de agosto 2024.



Atemistokhles A. de Sousa
Procurador Jurídico Municipal
OAB/PA nº 9.964