



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

**PARECER JURÍDICO**

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 008/2023

**Contrato Administrativo nº. 2023/214**

**Objeto:** Locação de imóvel destinado ao Centro de Testagem e Aconselhamento – CTA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba – PA.

**Interessado:** Setor de Licitações e Contratos

**EMENTA:** PARECER JURÍDICO. CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2023/214. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA. SERVIÇO CONTÍNUO. MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO. ART. 37, XXI DA CF/1988. LEI Nº. 8.245/91. ART. 62, §3º, I E ART. 57, II e §2º DA LEI 8.666/93.

## 1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico, haja vista de solicitação encaminhada pelo Setor de Licitações e Contratos, em 02 de agosto de 2024, para análise e emissão de parecer acerca da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do Contrato Administrativo nº. 2023/214, oriundo da Dispensa de Licitação nº 008/2023, que teve como objeto a “Locação de imóvel destinado ao Centro de Testagem e Aconselhamento – CTA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde de Abaetetuba-PA.” mediante requerimento da Secretaria Municipal de Saúde - SESMAB.

Ante a solicitação de Termo de Aditamento, verifica-se nos autos a juntada dos seguintes documentos:

1. Justificativa de Termo Aditivo de Prorrogação ao Contrato Administrativo, firmado pela autoridade competente;
2. Cópia do Contrato Administrativo nº 2023/214;
3. Ofício nº 265/2024/Gab./SESMAB;
4. Manifestação acerca da prorrogação de prazo do Contrato de Locação de Imóvel, firmada pelo Sr. Manoel Moraes da Costa;
5. Ofício nº 271/2024 – GAB/SESMAB, por meio do qual fora realizada consulta de recursos orçamentários;
6. Ofício nº 269/2024 – CONTABILIDADE/SEFIN;
7. Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
8. Termo de Autorização;
9. Portaria nº 280/2023 – GP;



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

10. Termo de Designação de Fiscal de Contrato;
11. Documentação comprobatória referente ao terreno e identidade do locador;
12. Certidões Municipal Positiva com Efeito de Negativa de Débito;
13. Ofício nº 297/2024 – SESMAB-PMA;
14. Termo de Autuação do 1º Termo de Prorrogação de Prazo ao Contrato nº 2023/214;
15. Encaminhamento à PROJUR; e
16. Minuta de 1º Termo de Aditamento.

Recebemos os autos no estado em que se encontram, mediante encaminhamento de solicitação dirigida à esta assessoria jurídica.

Procedamos, assim, à sua análise por meio do presente parecer jurídico.

**Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.**

## **2. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES. DO PARECER JURÍDICO.**

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

**3. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E LEGAL.**

**3.1. DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.**

O Contrato Administrativo sob análise formaliza a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Testagem e Aconselhamento - CTA; oriunda de dispensa de licitação.

Verifica-se tratar-se de avença que visou a efetivação de finalidades precípuas da Administração Pública, à medida que o imóvel locado se fez necessário à **instalação de uma repartição pública.**

Dito isso, cumpre-nos destacar o entendimento da Corte de Contas, consagrado no Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, abaixo colacionado:

ANÁLISE

[...]

**16. É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada,** pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público.

Por sua natureza, a prorrogação deste contrato deve fundamentar-se nas disposições do art. 57, inciso II da Lei nº. 8666/93. Ocorre que, ao citar as normas públicas aplicáveis aos contratos de locação em que o poder público é locatário, o referido diploma legal não previu a utilização de seu art. 57, que trata da duração e prorrogação dos contratos administrativos, sobretudo do inciso II, que trata especificamente da duração e prorrogação de contratos cujos objetos constituem-se como serviços a serem executados de forma contínua. Tal situação gera dúvidas acerca da adequada fundamentação diante da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do referido tipo de contrato administrativo.

A doutrina majoritária, entretanto, nos esclarece que os contratos de locação, ainda que pactuados pelo poder público, são regidos pelo direito privado, precisamente pela Teoria Geral dos Contratos e pela Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com algumas ressalvas, uma vez que a Administração Pública deve obediência, primordialmente, a princípios elementares que garantem a proteção do interesse público em face do interesse privado.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

Dito isso, nos esclarece a doutrina do professor Matheus Carvalho que “Nos contratos de direito privado, o Estado não goza de prerrogativas de poder público, não obstante precise respeitar os requisitos e as limitações estipuladas na Lei nº. 8.666/93.”

Assim, frise-se que acerca do prazo de vigência e prorrogação dos contratos de locação, a Lei do Inquilinato dispõe, *in verbis*:

Lei nº. 8245/91

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação **prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado**, somente podendo ser retomado o imóvel: [...] (*grifo nosso*)

Todavia, o parágrafo único do art. 60 da Lei nº. 8.666/93 lembra o que se colaciona abaixo:

Art. 60 *omissis*

[...]

Parágrafo único. **É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração**, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco por cento) do limite estabelecido no art. 23, inciso II, alínea "a" desta Lei, feitas em regime de adiantamento. (*grifo nosso*)

No mesmo sentido, a Corte de Contas, no supracitado Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, concluiu:

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em sessão plenária, em:

[...]

9.1.2. **não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado**, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, pois: (i) o parágrafo único do artigo 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do artigo 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração; e (ii) o interesse 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 se 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;** (*grifo nosso*)

Consideradas as questões legais acerca da prorrogação contratual, nos resta pertinente salvaguardar a Administração Pública das prorrogações contratuais



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

automáticas e por prazo indeterminado, observada a natureza indubitavelmente continuada do objeto deste contrato.

Ademais, nos é ainda mais importante a verificação periódica da **vantajosidade** do contrato diante da possibilidade de sua prorrogação, o que inclusive a justifica, observado o disposto no §2º, do art. 57 da Lei 8666/93.

Por essa perspectiva de visualização da realidade prática e vantajosidade da prorrogação contratual, a professora Odete Medauar colabora didaticamente com sua orientação a respeito do tema em análise, nesse sentido:

A questão do prazo contratual deve ser vista com certa flexibilidade. **Há casos que não se enquadram exatamente nas exceções**, mas a aplicação rígida do caput do art. 57 poderá redundar em ônus e prejuízos para a Administração, além de afugentar licitantes e contratados. **Havendo previsão de recursos financeiros e plena explicitação das consequências danosas da aplicação rígida do caput do art. 57 ao caso concreto, deve ser admitido entendimento flexível a respeito, em nome dos princípios da razoabilidade, economicidade e atendimento do interesse público.** (*grifo nosso*)

Compulsando os autos, imperioso destacar a formalização do procedimento, em que se verifica justificativa de aditamento firmada pela autoridade competente, por meio da qual foram informadas as razões pelas quais se pretende prorrogar o contrato administrativo sob análise.

Uma vez apresentada justificativa da prorrogação e sua vantajosidade, firmada pela autoridade competente, cumpre-nos ressaltar a juntada de termo de aceite firmada pelo contratado, indicação de dotação orçamentária, declaração de adequação orçamentária e financeira, e a autorização da autoridade competente acerca da prorrogação da vigência contratual.

Considerando que a locação de imóvel para alocação de repartição pública tem características de serviço de prestação continuada, uma vez que a sua interrupção pode comprometer a execução das atividades precípuas da Administração Pública; que, em justificativa a autoridade competente informa serem os preços e condições pactuadas as mais vantajosas; e que as características do imóvel se adequam às necessidades de espaço para o desenvolvimento do trabalho proposto, entendemos pela possibilidade da prorrogação contratual nos termos do art. 57, inciso II e §2º da Lei nº. 8.666/93.

### 3.2 DA ANÁLISE DA MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

Passamos a análise dos elementos abordados na minuta do Termo de Aditamento, em obediência ao parágrafo único do art. 38 Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e em observância do que dispõe o art. 60, parágrafo único e inciso I do §3º do art.62 do mesmo diploma, especialmente no que concerne a formalização dos instrumentos contratuais, *in verbis*:

Art. 62. *Omissis*

[...]

§ 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;**

Sendo assim, considerando que a avença não se trata de compras de pronto pagamento, mas de locação em que o poder público figura como locatário, destacamos que a prorrogação do prazo de locação sob exame fora devidamente reduzida a termo, em observância do que assevera o parágrafo único do art. 60 da lei nº. 8.666/93.

Ademais, trata-se de 1º Termo de Aditamento, onde notam-se devidamente informados o contrato ao qual se refere, a identificação das partes; a dispensa de licitação originária; o objeto e o prazo contratual, onde fora devidamente informada data de início e de término da vigência; e por fim, a ratificação das demais cláusulas contratuais, conforme ditames do art. 61 da lei nº. 8.666/93.

Contudo, SUGERIMOS a inclusão de cláusula de vigência em caso de alienação, nos termos do art. 8º da nº. 8.245/1991, a fim de resguardar a Administração Pública de prejuízos, diante da possibilidade de eventual alienação do imóvel.

Ainda, SUGERIMOS a inclusão de item dentre as obrigações do locador, para, de forma expressa, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, especialmente de **IPTU**, observadas a economicidade, a razoabilidade e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública, e conforme preconiza o art. 22, inciso VIII, da lei nº. 8.245/1991.

Por fim, **ORIENTAMOS** a observância da necessidade de atendimento ao que preceitua o parágrafo único do art. 61, *in verbis*:

Art. 61 *omissis*.

[...]

Parágrafo único. **A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA**

sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Posto isto, e realizado o exame da minuta do termo de aditamento, observadas as orientações destacadas neste parecer jurídico, entendemos por sua aprovação.

**4. DA CONCLUSÃO**

Ante o exposto, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto aos critérios de conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo, e observadas as orientações destacadas ao longo deste parecer, por aspectos de razoabilidade e efetividade, entende-se materializado o enquadramento da pretensão nas hipóteses permissivas legais, opinando-se pela possibilidade de formalização do aditivo de prorrogação de prazo de vigência contratual, pelo período de **12 (doze) meses**.

**É o parecer**, salvo melhor juízo.

Retornem-se os autos ao Setor de Licitações e Contratos, para diligências cabíveis.

Abaetetuba-PA, 02 de agosto de 2024.

**LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**  
OAB/PA N° 30.641