

Parecer n.º600/23-NSAJ/FUNPAPA

Processo: 1283/2023

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. 041/2022**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do CRAS Tapanã, pelo período de 12 (doze) meses.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que a renovação do contrato se faz necessária para não interrupção das atividades da unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social esclarecendo, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população. Informa referido setor 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).

Instrui ainda o processo manifestação favorável do Fiscal do Contrato (fls.18) e pesquisa de mercado, na qual se consigna que o valor da locação é compatível com o valor de mercado, apresentando valor abaixo da média (fls.32/36).

Há, ainda, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém.

Consta dos autos, ademais, Escritura Pública de Inventário e Certidão do Imóvel, comprovando a legitimidade para a locação.

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, posto que possui vigência de 12 meses, a contar de 29/06/22.

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.

No que se refere a adequação de valores, o Departamento Administrativo juntou pesquisa retirada diretamente se sites da internet, o que, ao menos em princípio, não se demonstra irregular, considerando os parâmetro da Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Quanto a vantajosidade, além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, a Direção do Departamento Administrativo atesta expressamente a vantajosidade, ratificando-a em sua manifestação de fls.39.

Não se pode deixar de notar, entretanto, a grande variação de metragem e valor entre os imóveis, pelo que se sugere que a vantajosidade seja confirmada a partir de pesquisa de mercado complementar, acaso assim entenda necessário a Administração.

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, da Coordenação do Espaço e do Fiscal do Contrato já constantes dos autos militam a favor da prorrogação.

Ante o exposto, observadas as questões acima delineadas, e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como autorização do órgão responsável pelo controle orçamentário e contenção de despesas no âmbito da PMB, acaso necessário e, ainda, a manifestação de conformidade do **Controle Interno** e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela **possibilidade** da prorrogação do **Contrato de Aluguel nº. 041/2022**.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 06 de junho de 2023.