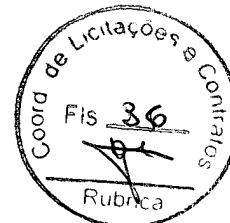




MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO s/nº - 2018	
Interessado	Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer
Proc. Adm.	031218-03
Assunto	4º Termo Aditivo ao contrato nº 24-2014-PMM-SECEL – Locação não residencial de imóvel na Estrada da Cerâmica – QD 54, nº 71, para funcionamento da Casa da Cultura - Anexo.
Apoio Jurídico	Sebastião Maia – OAB 3171
Data	05 de dezembro de 2018

A Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, através do Ofício nº 329, de 19/11/2018, solicita manifestação do Senhor **MANOEL DO CARMO SENA ROCHA** sobre a continuidade ou não do contrato 24/2016-PMM-SECEL, de locação do imóvel de sua propriedade, na Estrada da Cerâmica, QD 54, nº 71, Nova União, nesta cidade de Marituba, onde funciona a Casa da Cultura - Anexo, no que prontamente o locador assente na renovação locatícia, aos termos do expediente de 22/11/2018, juntando cópia da documentação necessária pessoal e do imóvel.

Foi anexado aos autos RELATÓRIO DE VISTORIA, de 29/11/2018, assinado pelo Técnico de Edificações THIAGO OLIVEIRA – CREA-PA – RNP 151713284-3. No LAUDO DE VISTORIA, diz em seu diagnóstico conclusivo, que **o imóvel está em más condições quanto ao estado de conservação do imóvel e instalações elétricas e sanitários**, e em PARECER FINAL, diz que a edificação apresenta **má conservação de uso**.

No RELATÓRIO FOTOGRÁFICO das dependências internas do imóvel demonstra as condições das dependências do imóvel.

O servidor Takeshi Eduardo Penha Kimura, fiscal do Contato, em Relatório de 30/11/2018, informa da necessidade de renovação da locação do imóvel onde funciona a Casa da Cultura Anexo, pois se trata de um local, onde são desenvolvida atividades educacionais e profissionalizantes, como Ballet, aulas de música, de manicure, instrumentos e etc, frisando que a não renovação do contrato deixaria os alunos sem os serviços, que muito contribui para o desenvolvimento social e até mesmo econômico, vez que cada jovem ou adulto aprende uma profissão que pode lhe proporcionar emprego e renda.

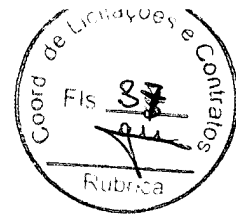
Ressalta que onde está situado o imóvel é uma área, cujas atividades ali desenvolvidas, são imprescindíveis pra a melhoria na qualidade de vida dos moradores locais.

A SECEL, através do ofício nº 340, de 03/12/2018 endereçado a SEPLAN, com as devidas justificativas, solicita a realização a prorrogação do prazo contratual por mais 12 (doze) meses, do imóvel situado na Rua da Cerâmica, QD 54, 71, bairro Nova União, no valor mensal de R\$ 1.951,25, já corrigido pelo índice 9,69 do IGP-M, conforme espelho em anexo.

Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.336.917/2
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



Nos termos do Acórdão nº 1127/2009-TCU-Plenário, Processo nº TC 002.210/2009-0, Grupo I – Classe de Assunto: III – Consulta que responde a Advocacia Geral da União sobre duração dos contratos de locação de imóvel para a administração pública segue parte do voto brilhante do ministro relator BENJAMIN ZYMLER:

4. O artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 prevê a dispensa de licitação para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

5. Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

6. O artigo 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93, por sua vez, determina a aplicação do regime de direito público, no que couber, aos contratos privados praticados pela Administração (I – 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; II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público). Por outro lado, os princípios de direito privado são aplicados na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público.

7. Contudo, a mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de direito público. Daí a necessidade de se diferenciar os contratos privados praticados pela Administração dos contratos administrativos propriamente ditos.

8. Desse modo, doutrina tem reconhecido como solução o reconhecimento de que “a satisfação de determinadas necessidades estatais pressupõe a utilização de mecanismos próprios e inerentes ao regime privado, subordinados inevitavelmente a mecanismos de mercado” (In: Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Marçal Justen Filho, 12 ed., 2008, p. 704). Ainda nas palavras de Marçal Justen Filho, “as características da estruturação empresarial conduzem à impossibilidade de aplicar o regime de direito público, eis que isso acarretaria a supressão do regime de mercado que dá identidade à contratação ou o desequilíbrio econômico que inviabilizaria a empresa privada”.

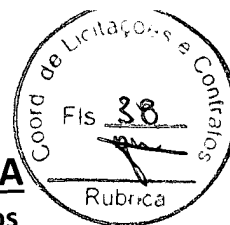
9. Um exemplo da situação acima descrita é justamente a locação de imóveis em que o Poder Público é o locatário. Sem dúvida, a locação de imóvel pela Administração para o desempenho de suas atividades e para a satisfação das necessidades administrativas caracteriza-se como serviço de natureza continuada, pois, como bem destacou a 6ª SECEX, a contratação geralmente se estende por mais de um exercício.

10. Entretanto, o artigo 57, que trata da duração e prorrogação dos contratos administrativos, não foi mencionado entre as regras aplicáveis aos contratos em questão (artigos 55 e 58 a 61 e demais normas gerais). Ao contrário, a Lei nº 8.666/93 (artigo 62, § 3º, inciso I) expressamente afasta a norma do artigo 57 nos casos de locação em que a Administração é

Dr. Sebastião de Sousa S.
CPF: 029.336.912-7
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



locatário. Esse tipo de ajuste, conquanto regido por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei no Inquilinato).

11. Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (Decisão nº 503/96-Plenário, Decisão nº 828/00 – Plenário e Acórdão nº 170/05-Plenário).

12. Ademais, não atende ao interesse público que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

13. Considero pertinentes, ainda, as considerações feitas pela Unidade Técnica a respeito do objetivo almejado pela Administração ao optar pela prorrogação contratual, a saber: a busca pela melhor oferta e condições mais vantajosas, seja do contrato oriundo de licitação, caso em que se preserva essa condição por meio do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do artigo 24, inciso X, da mesma Lei, exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

14. Igualmente, partilho do entendimento de que 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.

A revisão contratual, também chamada de recomposição, tem por fim estabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contrato e da retribuição da Administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, no intuito de manter o equilíbrio econômico-financeiro, quando sobrevierem fatos imprevisíveis ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis na execução contratual, assim como em caso de força maior, fato do príncipe, fato da administração.

Pelo que se pode observar o processo cogita de prorrogação de prazo e reajuste do valor locatício, por força do parágrafo único da CLÁUSULA NONA do contrato.

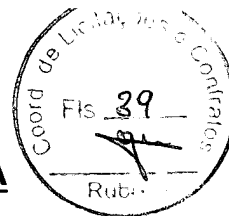
O valor mensal que era de R\$ 1.778,81 (um mil setecentos e setenta e oito reais e oitenta e um centavos), aos termos da CLÁUSULA NOVA, foi reajustado para os próximos 12 meses, ao índice de 9,69% do IGP-M (FGV), passando para R\$ 1.951,25 (um mil novecentos e cinquenta e um reais e vinte cinco centavos), totalizando ao cabo de 12 (doze) meses a quantia de R\$ 23.415,00 (vinte três mil quatrocentos e quinze reais).

Consta nos autos autorização e a competente justificativa da autoridade superior, como exigência do § 2º, do art. 57, da Lei 8666/93, bem assim o Relatório do Fiscal do contrato que, inobstante a necessidade da renovação contratual, afirma que o imóvel está em

Dr. Sebastião de Sousa M...
CPF: 029.336.912-72
RG: 3171 - OAB/PA
Assessor Jurídico



MUNICÍPIO DE MARITUBA-PA
Coordenação de Licitações e Contratos



más condições quanto ao estado de conservação, também quanto às instalações elétricas e sanitárias.

A minuta do 4º Termo Aditivo preenche as formalidades legais e atende ao interesse público visado pela SECEL, quanto ao atendimento previsto pelo Contrato original para locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa da Cultura Anexo, por 12 (doze) meses, que vai de 22/12/2018 a 22/12/2019, com valor certo reajustado e a respectiva indicação da fonte de recursos, permanecendo em vigor as demais cláusulas.

Ademais, conforme Laudo de Vistoria, assinado pelo **Técnico em Edificações**, onde conclui que o imóvel não está em condições satisfatórias de uso, fica a cargo da própria SECEL pleitear junto a SEIDUR a recuperação do imóvel para que o órgão da SECEL possa funcionar a contento, sem causar danos ou prejuízos a terceiros, ou até mesmo aos próprios servidores.

Dessa forma, considerando a intenção da SECEL quanto à prorrogação do prazo contratual com o consequente reajuste e o assente do locador, o ato pode ser executado porque atende aos requisitos legais, não havendo óbice, pois, as prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária tem fundamento no art. 24, X, da Lei 8666/93, e na conformidade do Acórdão do TCU, ao norte mencionado.

É o parecer, s.m.j.

Marituba, 06 de dezembro de 2018.


Dr. Sebastião de Sousa Maia
CPF: 029.316.912-72
RG: 3171 OAB/PA
Assessor Jurídico