

**PARECER/2018 - PROGEM**

**ASSUNTO: QUARTO TERMO ADITIVO DO CONTRATO Nº 70/2014 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEMAC/SACI/SICOM/PROCON.**

**ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.**

**EMENTA:** Direito Administrativo. Contratação de locação de imóvel pela Administração Pública. Fundamento Legal. Inc. I § 3º do art. 62 da Lei nº 8.666, de 1993. Dispensa de licitação. Inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993. Aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Possibilidade jurídica.

A Comissão Especial de Licitação encaminha, a esta Procuradoria, processo que objetiva, por meio deste aditivo, a locação de imóvel destinado ao funcionamento da SEMAC/SACI/SICOM/PROCON.

Foram anexados aos autos; processo licitatório original integral; declaração orçamentária; extrato de dotação orçamentária; justificativas; documentos do proprietário do imóvel; termos de compromissos e responsabilidade dos servidores responsáveis por acompanhar a licitação e a execução do contrato; parecer técnico orçamentário; termo de autorização; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união; certidão negativa de natureza tributária; certidão negativa de natureza não tributária; certidão negativa de débitos gerais, dívida ativa; tributos municipais e CNDT – certidão negativa de débitos trabalhistas; minuta do quarto termo de aditivo ao contrato de locação de imóvel; Portaria nº 1810/2018 – GP e Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017.

**É o relato. Passo ao parecer**

Preliminarmente, salienta-se que a presente manifestação diz respeito ao quarto termo aditivo do contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento da SEMAC/SACI/SICOM/PROCON com a devida justificativa, o que, é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Municipal, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

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, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, *in verbis*:

**"Art. 24. É dispensável a licitação:**

**(...)**

**X- para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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".**

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº. 8666, de 1993, que preceitua:

**"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".**

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente. O Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o § 3º acima transcrito, ensina com maestria:

**"A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos de "privados", praticado pela Administração. A regra disciplina a hipótese em que a Administração Pública participe dos contratos ditos de "direito privado". Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes.**

**A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público".**

Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semipúblico, a saber:

**Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajuste administrativos e relativa supremacia do Poder Público".**

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC nº 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vaz. D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra que:

**"A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia"**

Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, in verbis:

**"Em resumo, pode a Administração Pública firmar contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato semipúblico ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso, sempre assumir**

***posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei nº 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, é de se concluir que as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público". (...)***

Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei nº 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3º, I, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado".

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

Quanto à vantajosidade e economicidade da prorrogação para a Administração, verifica-se que serão mantidas as condições estabelecidas no contrato original, como também o valor relativo ao preço da locação, aplicando-se tão somente o índice do governo IGPM.

O procedimento encontra-se devidamente autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, em decorrência da delegação de competência administrativa e financeira conferida pela **Lei nº 17.761, de 20 de janeiro de 2017, a qual deverá ser anexada ao feito.**

No que se refere a justificada da dispensa de licitação, a mesma consta nos autos conforme as determinações legais e a melhor doutrina (arts. 26 e 38 da Lei nº 8.666/93).

Houve comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da empresa. Nesse particular foram juntados aos autos: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais



e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Natureza Tributária; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais e CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

Com relação à minuta do Quarto Termo Aditivo trazida à colação para análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, quais sejam: objeto, vigência, valor, forma de pagamento e ratificação de todas as demais cláusulas e condições do contrato nº 070/2014 – PMM (responsabilidades das partes, direitos e obrigações das partes, causas de rescisão e foro de eleição), no entanto, **recomendamos a alteração da cláusula primeira - concernente à vigência, tendo em vista que os contratos de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.**

Ante o exposto, **cumprida as recomendações, OPINO** de forma **FAVORÁVEL** à formalização do Quarto Termo Aditivo ao Contrato Administrativo de nº 070/2014, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

É o parecer.

Marabá, 10 de outubro de 2018.

**Quitéria Sá dos Santos**  
**Procuradora Geral Adjunta do Município**  
**Portaria nº 1.126/2018-GP**