

PARECER nº 2350/2021-NSAJ/SEFIN

Processo nº **00000678/2021-SEFIN**

Interessada: Secretaria Municipal de Finanças

Assunto: Prorrogação do Contrato nº 018/2020.

Senhora Chefe do NSAJ,

Este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos foi instado a emitir parecer sobre a situação fática ocorrida em que a Chefe da Divisão de Recursos Materiais informa que o Contrato com a M.M. Carneiro Imobiliária Eireli encerrará no dia 31/11/2021, por este motivo solicita manifestação superior quanto ao interesse na prorrogação do mesmo pelo período de 12 meses, para suprir as necessidades da Administração.

O Fiscal do Contrato manifestou-se, por meio do Memorando nº 111/2021, de 02 de dezembro de 2021, informando que é a favor da prorrogação por 12 meses, porém informa que a SEFIN encontra-se enfrentando muitos problemas pontuais no prédio em que a Locadora não vem realizando a devida manutenção, como: infiltração na laje, estrutura do elevador comprometida e inúmeros problemas na parte elétrica.

Por meio do Ofício nº 619/2021- DEAD/GABS/SEFIN, de 31 de agosto de 2021, foi solicitada à CODEM vistoria técnica e avaliação de mercado, considerando o fim do prazo do Contrato, a CODEM avaliou o imóvel em R\$ 37.772,17 (trinta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e dezessete centavos).

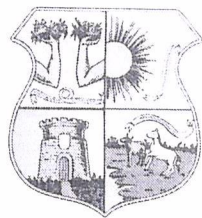
O Locador solicitou o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), considerando estar a 7(sete) anos sem reajuste e pela correção do IGP-M(FGV) o valor do contrato ficaria em R\$47.154,05 e apresentou um laudo de que o imóvel vale R\$51.000,00 (cinquenta e um mil reais).

Este NSAJ foi instado a emitir parecer jurídico pela Diretoria Administrativa desta Secretária Municipal de Finanças, que a reafirmou os problemas estruturais e informou que a dotação orçamentária para a referida despesa é de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, solicita que este NSAJ verifique a possibilidade de prorrogação e manutenção do atual valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

É o relatório.

I. DA PRORROGAÇÃO:

Preliminarmente, é importante frisar que nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem



ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).

Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

“A VIGÊNCIA DO CONTRATO 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.”

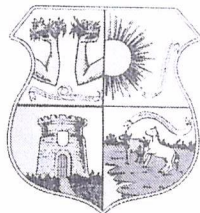
Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Diante do exposto, responde-se que os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submetem à Lei nº 8.666/93, mas sim à Lei nº 8.245/91, devendo, contudo, consignar prazo máximo de vigência determinado. No entanto, esse prazo é discricionário e, conforme entendeu o TCU, tanto a vigência quanto a possibilidade de prorrogação desses ajustes devem ser analisadas caso a caso, sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

2- DA REPACTUAÇÃO.

A repactuação dos preços praticados no Contrato nº 018/2020, decorreu em razão da nova avaliação do imóvel realizada pela CODEM, importando em um decréscimo do valor do contrato em 10% (dez por cento).

Sobre a possibilidade de Repactuação dos valores ajustados em contrato administrativo, vejamos o que determina o artigo 65, II, a) da Lei nº 8.666/93:



Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

...

§ 1 O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

A leitura dos dispositivos citados nos leva a afirmar que a Administração pode decrescer o valor do contrato em até 25% (vinte e cinco) por cento, portanto o percentual proposto é totalmente cabível.

Ante o Exposto, entendemos Mediante interpretação dos dispositivos legais levantados, chega-se à conclusão de que é possível a contratação por dispensa de licitação pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), uma vez que este valor está muito próximo do avaliado pela CODEM, aproximadamente 10% (dez por cento), dentro do valor de mercado (R\$51.000,00) e com economia de 12% em relação ao valor que já fora pago pelo referido aluguel.

3- CONCLUSÃO

Ante o Exposto, entendemos que a prorrogação do prazo de vigência do Contrato Administrativo nº 018/2020, por 12 (doze) meses, está adequada aos ditames legais, bem como a manutenção do valor em R\$40.000,00 (quarenta mil reais) mensais. Para tanto, sugerimos a formalização de 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 018/2020, em observância a Lei nº 8.245/1991.

Esse é o parecer, S.M.J.

Belém, 18 de novembro de 2021.

Rafaela Tavares de Almeida
Consultora Jurídica
Advogada OAB/PA nº 11.111

Ao GABS/SEFIN,
Subscrevemos o Parecer de
fls. _____ e submetemos à
Superior decisão de V.Sa.
Em, 18 / 11 / 2021

Ciente/De acordo
Acato o parecer jurídico, aos termos constantes
do presente processo.
Em, 18 / 11 / 2021
Karitas Rodrigues

Karitas Rodrigues
Secretária Municipal de Finanças
PMB

Aline Cardim
Coordenadora do NSAJ
OAB/PA - 22.393