



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Gabinete Procurador-Geral

PARECER Nº: **337/2025/PROGEM-PG/PROGEM-PMM**

PROCESSO Nº: **05050558.000144/2025-81**

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

OBJETO: ANÁLISE JURÍDICA DO 4º TERMO ADITIVO DE PRAZO AO CONTRATO N.º 184/2022-FMS/PMM

EMENTA: CONTRATO ADMINISTRATIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRORROGAÇÃO DE PRAZO CONTRATUAL POR 03 (TRÊS) MESES. POSSIBILIDADE. REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS. REGULARIDADE JURÍDICA. PARECER FAVORÁVEL COM RECOMENDAÇÕES.

1. DO RELATÓRIO

1. Trata-se de análise jurídica com vistas à formalização do Quarto Termo Aditivo de Prazo ao Contrato n.º 184/2022-FMS/PMM, cujo objeto é a locação de imóvel urbano, situado no Município de Marabá/PA, utilizado para funcionamento do Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde, firmado com o Sr. Mario Luiz Lobato Rodrigues, representado pela empresa AKC Santis Imobiliária-ME, por meio de dispensa de licitação.

2. A Secretaria Municipal de Saúde solicita a prorrogação do contrato por mais 03 (três) meses, a partir de 06 de junho de 2025, tendo em vista a continuidade da necessidade do uso do imóvel, em razão da inexistência de espaço próprio da Administração para instalação do setor referido.

3. O processo vem pelo SEI sob o n.º 05050558.000144/2025-81, e fora instruído com os seguintes documentos: Ofício 16 Prorrogação contratual de aluguel (0408684), Outros Documentos Aceite da empresa (0408796), Termo de Autorização - Aditivo Contratual (0408986), Justificativa Termo Aditivo (0412389), Justificativa de Consonância Planejamento Estratégico (0412394), Designação de Fiscal - Termo Aditivo (0412402), Termo de Compromisso Fiscal (0412406), Anexo Lei N.º 17.761/2017 (0413021) Anexo Lei N.º 17.767/2017 (0413023), Anexo Portaria (0413027), Documento Dotação Orçamentária (0413034), Parecer Jurídico (0413081), Parecer do Controle Interno (0413085), Contrato autorizado N.º 184/2022-FMS (0413090), Publicação do Contrato (0413103), Aditivo 1 (0413347), Parecer Jurídico do 1º Termo Aditivo (0413352), Parecer do Controle Interno do 1º Termo Aditivo (0413356), Publicação do 1º Termo Aditivo (0413366), Aditivo - 2º Termo Aditivo (0413371), Parecer Jurídico do 2º Termo Aditivo (0413375), Parecer do Controle Interno do 2º Termo Aditivo (0413383), Publicação do 2º Termo Aditivo (0413397), Certidão CEIS/CNEP (0413400), Certidão de Regularidade do FGTS (0413413), Certidão CMEP (0413415), Certidão Negativa Estadual (0413418), Certidão Negativa Federal (0413421), Certidão Negativa Trabalhista (0413425), Certidão Negativa Municipal (0437399), Anexo Autenticidade das certidões (0413431), Certidão CEIS/CNEP Proprietário (0462577), Certidão Negativa Estadual Proprietário (0462579), Certidão Negativa Federal Proprietário (0462587), Certidão Negativa Municipal Proprietário (0462594), Certidão Negativa Trabalhista Proprietário (0462601), Anexo Autenticidade das certidões Proprietário (0462625), Minuta de Termo Aditivo - Lei n.º 8.666/93

Prorrogação (0413433), Minuta de Termo Aditivo - Lei nº 8.666/93 Prorrogação (0420919), Termo Aditivo (0437227), Ofício 80 (0413707), Parecer Orçamentário 219 (0420556), Ofício 91 (0424060), Parecer Jurídico. 77 (0424769), Declaração de Adequação Orçamentária (0437211), Aditivo assinado (0439015), Ofício 99 (0437197), Termo Aditivo (0568402), Aditivo assinado (0569304), Parecer de Controle Interno nº 146/2025-DIVAN/CONGEM (0576711), Publicação 184/2022-FMS/PMM A K C SANTIS IMOBILIARIA - ME (0648687), Ofício Solicitação de novo aditivo - 3 meses (0629937), Anexo Aceite da empresa (0649042), Justificativa Termo Aditivo (0629975), Termo de Autorização - Aditivo Contratual (0629996), Justificativa de Consonância Planejamento Estratégico (0629998), Designação de Fiscal - Termo Aditivo (0630001), Termo de Compromisso Fiscal (0630002), Certidão CEIS/CNEP (0632205), Certidão de Regularidade do FGTS (0632282), Certidão Negativa Estadual (0632290), Certidão Negativa Federal (0632297), Certidão Negativa Municipal (0632336), Certidão Negativa Trabalhista (0632347), Certidão CEIS/CNEP Proprietário (0632364), Certidão Negativa Estadual Proprietário (0632372), Certidão Negativa Federal Proprietário (0632379), Certidão Negativa Municipal Proprietário (0632400), Certidão Negativa Trabalhista Proprietário (0632513), Anexo Autenticidade certidões - empresa e proprietário (0632562), Minuta de Termo Aditivo - Lei nº 8.666/93 Prorrogação (0630015), Minuta de Termo Aditivo - Lei nº 8.666/93 Prorrogação (0651187), Ofício 238 (0630018), Parecer Orçamentário 465 PARECER ORÇAMENTÁRIO - ADITIVO (0642979), Declaração de Adequação Orçamentária (0649045) e Ofício 247 (0649047).

4. Eis o relatório.

2. ANÁLISE JURÍDICA

5. Preliminarmente, ressalta-se que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa. Em relação a estes partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

6. **Relativamente aos cálculos registre-se que é competência da CONGEM.**

7. **Destaca-se que, a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, foi revogada pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, não obstante, o art. 190 da legislação em vigência prevê que “o contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada”, de modo que, apesar de revogada, continua aplicável ao presente instrumento contratual a Lei Federal nº 8.666, de 1993.**

8. Da análise dos autos, constata-se que se encontra em execução o Contrato Administrativo nº 184/2022-FMS/PMM, regido pela Lei nº 8.666, de 1993.

9. Na hipótese sumariada, a prorrogação do contrato que, se encontra vigente, foi autorizada pelo Secretário de Municipal de Saúde (0629996), em decorrência da autonomia administrativa e financeira, conferida pela Lei Municipal nº 17.761 (0413021), de 20 de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767 (0413027), de 14 de março de 2017.

10. É cediço que em respeito aos princípios constitucionais da legalidade, imparcialidade, publicidade e moralidade, a Administração Pública deve realizar, como regra, procedimento licitatório prévio para a contratação de bens e serviços, entretanto, a própria legislação trouxe exceções, permitindo a contratação direta sem a necessidade de prévio procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para 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;

11. O ato de locação realizado pela Administração pública é classificado como ato da Administração de natureza privada, sendo aplicado, portanto, as regras de direito privado parcialmente derogadas por normas de direito público, conforme previsto art. 62, § 3º, inc. I, da lei 8.666/93.

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;

12. Desta feita, no presente caso será aplicado as regras da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações/Inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações). Permanecendo, deste modo, a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

13. Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

Ajuste firmado entre a **administração pública e particular**, no qual a administração não figura na qualidade de poder público. "contrato da administração" **regido predominantemente pelo direito privado. Normas de direito público que são aplicadas subsidiariamente.** Regime jurídico administrativo que não se afasta totalmente dos **contratos de locação** realizados pelo ente público. (AREsp 1635303 - RJ (2019/0366280-0) – DATA DE PUBLICAÇÃO 25/08/2020).

14. Deste modo, o prazo de vigência do contrato de locação deve ser estipulado de forma escrita e com prazo determinado, aplicando-se as regras da lei do inquilinato, mas com parcimônia, afastando-se os prazos previstos no art. 57 da Lei de Licitações. Nesse sentido a Orientação Normativa nº 06/09 da Advocacia-Geral da União:

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.

15. Assim sendo, 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 ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.

16. Portanto, 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 próprio e n t e dito, mas como um contrato da administração. Corroborando com esse entendimento, Jessé Torres Pereira Junior apresenta o seguinte entendimento:

Posicionando-se o ente público ou a entidade vinculada como locatário, predominará no respectivo contrato regime de direito privado, porém, ainda assim, certas regras administrativas terão de constar do ajuste, como, por exemplo, cláusula indicativa dos recursos orçamentários que atenderão às despesas do contrato (v. art. 62, §3º, c/c art. 55, V), uma vez que a Administração não pode contratar sem amparo no orçamento (CF/88, art. 167, III) – norma de ordem pública por excelência, inafastável pela vontade dos contraentes.)

17. Portanto, fica excluído o referido art. 57, que delimita a duração dos contratos administrativos à vigência dos respectivos créditos orçamentários e limita as prorrogações de serviços contínuos em sessenta meses. Nesse sentido, é construído o ensinamento de Maria Sylvia Zanella Di Pietro quando enumera os contratos não atingidos pelas restrições do art. 57, senão, vejamos:

E não se aplica ainda aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, porque o artigo 62, §3º, ao determinar a aplicação, aos mesmos, das normas da Lei nº 8.666/93, fala expressamente nos artigos 55 e 58 a 61, pulando, portanto, o artigo 57, pertinente ao prazo.

18. **Nesse sentido, a Lei do Inquilinato, deve definir os procedimentos e requisitos exigidos para a prorrogação dos contratos de locação de imóveis.**

19. Desta feita, o art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/1993, que prevê o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos de 60 (sessenta) meses, não é aplicável na hipótese.

20. O Tribunal de Contas da União compartilha do mesmo entendimento, conforme

consulta, por intermédio do Acórdão nº 170/2005, que definiu 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”.

21. Assim, a Lei nº 8.245/1991 prevê a possibilidade de prorrogação, aplicando-se analogicamente o art. 51, que dispõe sobre os requisitos cumulativos para a renovação, *in verbis*:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito **arenovação do contrato, por igual prazo**, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido **celebrado por escrito e com prazo determinado**;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a **soma dos prazos ininterruptos** dos contratos escritos seja de **cinco anos**;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

22. Ademais, deve-se levar em consideração a existência de dois requisitos:

a) se o contratado manifestou vontade de prorrogar o contrato;

b) se há prévia autorização e justificativa, nos termos do art. 57, § 2º, da Lei nº 8.666/93.

Sendo ambos os requisitos preenchidos assim que o proprietário do imóvel assinar o contrato.

23. No que se refere à existência de dotação orçamentária para a celebração do Termo Aditivo, constam nos autos o Parecer Orçamentário nº 465/2025/SEPLAN – DEORC/SEPLAN-PMM (0642979) e a Declaração de Adequação Orçamentária (0649045), os quais evidenciam a disponibilidade de crédito orçamentário para a cobertura das despesas decorrentes do referido aditivo, em conformidade com o disposto no inciso II do § 2º do art. 7º da Lei nº 8.666/1993. **Ressalte-se, contudo, que até a presente data não foi acostado documento atualizado demonstrando o saldo das dotações orçamentárias, motivo pelo qual recomenda-se sua juntada aos autos antes da assinatura do Termo Aditivo, com vistas à devida comprovação da suficiência de recursos orçamentários por parte do órgão demandante.**

24. **O Contrato Administrativo nº 184/2022- FMS, autorizou na Cláusula Segunda a sua prorrogação por meio de Termo Aditivo.**

25. Quanto à minuta do termo aditivo (0651187) do contrato carreado aos autos, observam-se erros sanáveis. Na Cláusula Primeira, o texto trata como se o objeto do procedimento fosse a celebração de contrato, quando, na verdade, trata-se da formalização de aditivo. Além disso, não consta o prazo de vigência do aditivo. **Recomenda-se a correção, com base no seguinte exemplo de redação:**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Termo Aditivo tem por objeto a prorrogação do prazo do Contrato nº 184/2022-FMS/PMM, com vigência de 00/00/2025 a 00/00/2025.

26. Quanto à cláusula referente ao fundamento legal, **recomenda-se a seguinte redação exemplificativa:**

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente instrumento tem amparo na Cláusula Segunda do Contrato nº 184/2022-FMS/PMM, em conformidade com o art. 51 da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

27. **Encontra-se acostado aos autos, Justificativa de Termo Aditivo (0412389), apenas explana a necessidade de continuidade, tendo em vista que o Município não possui prédio próprio para uso, contudo há que se justificar quanto a vantagem econômica na continuidade do contrato, cumprindo com que dispõe em legislação.**

28. Quanto a regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei nº 8.666/93, foram anexadas as seguintes certidões: Certidão CEIS/CNEP (0632205), Certidão de Regularidade do FGTS (0632282), Certidão Negativa Estadual (0632290), Certidão Negativa Federal (0632297), Certidão Negativa Municipal (0632336), Certidão Negativa Trabalhista (0632347), Certidão CEIS/CNEP Proprietário (0632364), Certidão Negativa Estadual Proprietário (0632372), Certidão Negativa Federal Proprietário (0632379), Certidão Negativa Municipal Proprietário (0632400), Certidão Negativa

Trabalhista Proprietário (0632513), Anexo Autenticidade certidões - empresa e proprietário (0632562). **Recomenda-se a juntada da certidão CMEP, eis que não foi incluída nos presentes autos. As certidões vencidas, deverão ser renovadas e suas autenticidades conferidas pelo setor competente. Ressalta-se, ainda, que os referidos documentos devem permanecer atualizados durante toda a vigência contratual, sob acompanhamento do setor responsável.**

29. No que concerne à publicidade, deverá ser observado o previsto no art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93, e, ainda com as mudanças trazidas pelo TCM/PA, se torna necessária a publicação do extrato do Primeiro Termo Aditivo no TCM/PA, DOU, DOE e no Portal da Transparência, dando a publicidade necessária ao ato, devendo ser juntado aos autos as referidas publicações.

3. DA CONCLUSÃO

30. Ante o exposto, **CUMPRIDAS AS RECOMENDAÇÕES ACIMA, OPINO FAVORAVELMENTE** ao prosseguimento do feito, visando à **prorrogação, por 03 (três) meses, do Contrato Administrativo nº 184/2022-FMS**, relativo à locação do imóvel destinado ao funcionamento do Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Saúde, firmado com o Sr. Mario Luiz Lobato Rodrigues, representado pela empresa AKC Santis Imobiliária-ME, no Município de Marabá/PA, desde que observadas as formalidades legais e demonstrado o interesse público.

31. É o parecer.

32. Marabá, 30 de maio de 2025.

documento assinado virtualmente

Josiane Kraus Mattei

Procuradora-Geral do Município de Marabá

Portaria n.º 344/2025-GP

OAB/PA n.º 10.206



Documento assinado eletronicamente por **Josiane Kraus Mattei, Procuradora-Geral do Município**, em 30/05/2025, às 16:40, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287144193695270123



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0654038** e o código CRC **6F6CF37A**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

progem@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br