



PARECER/2021 – PROGEM

REFERÊNCIA: CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 377/2019-SMSI. PROCESSO Nº 16.299/2019-PMM. MEMORANDO 377/2021-DMTU. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 022/2019-CEL/PMM

ORIGEM: SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL - SMSI

OBJETO: PROROGAÇÃO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA FOLHA SI 32, QUADRA 01, LOTE 29 A 32 E 36 A 39, BAIRRO NOVA MARABÁ/PA, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE ADMINISTRATIVA E OPERACIONAL DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE URBANO - DMTU

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PROROGAÇÃO. LEI DE LOCAÇÕES. PRAZO DETERMINADO. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. OPINIÃO FAVORÁVEL.

DO RELATÓRIO

Trata-se de pedido formulado pela Secretaria Municipal de Segurança Institucional de Marabá de análise jurídica de prorrogação do Contrato Administrativo nº 377/2019-SEMED/PMM, referente ao Processo nº 16.299/2019-PMM, Dispensa de Licitação nº 024/2019-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a locação do imóvel urbano localizado na Folha SI 32, Quadra 01, Lote 29 a 32 e 36 a 39, Bairro Nova Marabá/PA, destinado ao funcionamento da sede Administrativa e Operacional do Departamento Municipal de Trânsito e Transporte Urbano - DMTU, pelo período de 12 (doze) meses.

O processo possui dois volumes e está acompanhado de diversos documentos, destacamos: 1º Termo aditivo, Requisição do Secretário; Justificativa para



Contratação; Declaração de Vantajosidade; Termo de Autorização; Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira; Termo de Aceitação da Prorrogação; Parecer Orçamentário nº 0466/2021/SEPLAN; Minuta do 2º Termo Aditivo; Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais de Marabá do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Certidão Negativa de Natureza Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Certidão Negativa de Natureza Não Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do Proprietário do Imóvel a ser Alugado; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certificado de Regularidade do FGTS; Planilha de Saldo de Dotação Orçamentária; e Ofício nº 03/2021-SMSI solicitando Parecer da PROGEM.

É o relatório.

Passo às Razões.

DAS RAZÕES

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.

Na hipótese sumariada, o a prorrogação do contrato que se encontra vigente foi autorizada pela Secretária Municipal de Segurança Institucional - SMSI, em anexo, em decorrência da autonomia administrativa e financeira, conferida pela Lei Municipal nº 17.761, de 20 de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017.



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;

Resta consignar que somente será viável a locação direta de imóvel, por dispensa de licitação, quando estiverem presentes todos os requisitos a seguir delineados:

1. Para atender as finalidades precípuas da Administração;
2. Necessidade de instalação e localização condicionem sua escolha;
3. Preço compatível com o valor de mercado;
4. Avaliação Prévia.

Ademais, devem ser respeitados os requisitos do art. 26 da lei n. 8 666/93, necessitando ser demonstrado as razões para escolha do fornecedor e justificativa do preço, bem como, a devida comunicação a autoridade superior para ratificação e publicação na imprensa oficial.

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:



- I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

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;

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.)

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)



Desta feita, a Lei 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 a **renovação 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.

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 como outrora mencionado.

Quanto a existência de dotação orçamentária para cobertura das despesas da celebração do Termo Aditivo, foi acostado Parecer Orçamentário nº 0466/2021/SEPLAN, conforme exigência do inciso II do § 2º do art. 7º da Lei nº 8.666, de 1993.

Quanto à vantajosidade e economicidade da prorrogação para a Administração Pública, foi acostada declaração, verificando-se que estão demonstradas, posto que serão mantidas as condições estabelecidas no contrato original, bem como o valor relativo ao preço da locação, realizando-se tão somente a atualização monetária, inferior ao IGP-M, conforme consignado no pedido de prorrogação e no contrato.

Dessa forma, no tange ao preço, conforme a justificativa apresentada, o valor corresponderá a 19.666,66 (dezenove mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos) por mês, totalizando o valor de R\$ 236.000,28 (duzentos e trinta e seis reais e vinte e oito centavos) no período de 12 (doze) meses de aluguel. **Ressalta-se que inexistente no processo o Termo de Compromisso e Responsabilidade dos servidores designados para fiscalizar e acompanhar o procedimento.**



Neste diapasão, **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.

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

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.

A Advocacia-Geral da União, na Orientação Normativa nº 6/2009, pronunciou-se da seguinte forma:

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.

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”.



A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Gerais, Dívida Ativa e Tributos Municipais de Marabá do Proprietário do Imóvel a ser Alugado, Certidão Negativa de Natureza Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel a ser Alugado, Certidão Negativa de Natureza Não Tributária do Estado do Pará do Proprietário do Imóvel a ser Alugado, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União do Proprietário do Imóvel a ser Alugado, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certificado de Regularidade do FGTS.

Todas as certidões devem ser atualizadas anterior à assinatura do contrato, levando-se em consideração sempre o tempo de tramitação e finalização do procedimento, momento em que as mesmas também deverão ser confirmadas pela Secretaria responsável.

Quanto à minuta do contrato carreado aos autos, as cláusulas nele contidas apresentam de forma clara e precisa o objeto e o prazo (CLÁUSULA PRIMEIRA), o preço (CLÁUSULA SEGUNDA), os direitos e deveres do locador e locatário (CLÁUSULAS TERCEIRA a SÉTIMA), a origem dos recursos (CLÁUSULA OITAVA), obrigações do locador (CLÁUSULA DÉCIMA), obrigações do locatário (CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA), as hipóteses de rescisão (CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA e TERCEIRA), e a eleição do Foro competente para dirimir as controvérsias decorrentes da execução do contrato (CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA).

DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, cumpridos os requisitos legais, **OPINO de forma FAVORÁVEL** pelo prosseguimento do procedimento para PRORROGAÇÃO do Contrato Administrativo nº 377/2019-SEMED/PMM, referente ao Processo nº 16.299/2019-PMM, Dispensa de Licitação nº 024/2019-CEL/SEVOP/PMM, que tem por objeto a locação do imóvel urbano localizado na Folha SI 32, Quadra 01, Lote 29 a 32 e 36 a 39, Bairro Nova Marabá/PA, destinado ao funcionamento da sede Administrativa e

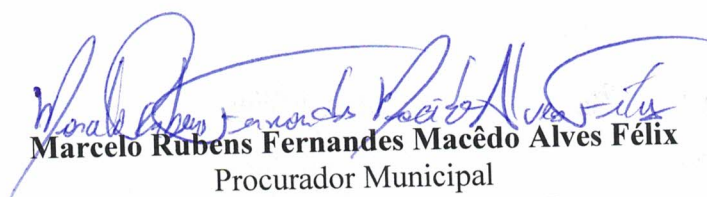


Operacional do Departamento Municipal de Trânsito e Transporte Urbano - DMTU, pelo período de 12 (doze) meses, de 17.09.2021 a 17.09.2022, nos termos do art. 26 caput, da lei 8.666/1993 c/c art. 51 da Lei nº 8.245/1991 .

É o parecer.

À consideração do Procurador-Geral do Município.

Marabá, 15 de setembro de 2021.


Marcelo Rubens Fernandes Macêdo Alves Félix
Procurador Municipal
Portaria nº 3.908/2021-SEMAD
OAB/PA 31.850-B


Absolon Mateus de Sousa Santos
Procurador Geral do Município
Port. nº 002/2017 GP
OAB 11408