



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

PARECER Nº 118/2024 – SEMTRAS

ORIGEM: SETOR DE LICITAÇÃO – SEMTRAS.

**ASSUNTO: ANÁLISE DO 6º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 007/2017-SEMTRAS
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL, PARA A
INSTALAÇÃO E O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS.**

I - RELATÓRIO:

O responsável pelo setor de Licitação solicitou desta assessoria a análise e emissão de parecer jurídico referente ao 6º Termo Aditivo ao Contrato nº 007/2017-SEMTRAS para locação de imóvel com fim não residencial, para a instalação e funcionamento da Casa dos Conselhos.

A proposta é prorrogar o contrato pelo prazo de 04 (quatro) meses no período de 01/01/2025 a 30/04/2025.

Iniciaram-se os procedimentos tendentes à prorrogação do contrato, tendo sido minutado o **sexto** Termo Aditivo ao contrato nº 007/2017, o qual se submete a esta Assessoria para análise e manifestação, nos termos do disposto no Parágrafo Único do art. 38 da Lei 8.666/93.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- 1- Processo Administrativo nº 1.015/2024 – 1-DOC;
- 2- Termo de autuação;
- 3- Justificativa Fiscal do contrato;
- 4- Relatórios do fiscal do contrato concluindo pela necessidade de prorrogação do contrato e Relatórios mensais;
- 5- Portaria nº 008/2024-SEMTRAS fiscal de contrato, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 6- Portaria nº 025/2024 – SEMTRAS fiscal de contrato, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 7- Portaria nº 139/2024 – SEMTRAS fiscal substituto, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 8- Portaria nº 021/2024 – SEMTRAS Comissão de contratação, termo de aceite e comprovante de publicação;
- 9- Manifestação preliminar;
- 10- Ofício nº 279/2024-SEMTRAS solicitando manifestação do proprietário;
- 11- Manifestação do locador pelo interesse em prorrogar o contrato;
- 12- Certidão negativa de débitos imobiliários;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

- 13- E-mail Seção de cotação/SEMTRAS acerca de especificação de imóvel/ Pesquisa de preços;
- 14- Cotação de preço de imóvel;
- 15- Laudo de vistoria e Termo de Avaliação;
- 16- Justificativa para formalização do sexto termo aditivo ao contrato nº 007/2017 - SEMTRAS;
- 17- Autorização;
- 18- Decreto nº 757 – GAP/ PMS – Ordenadora de despesas;
- 19- Documentos pessoais ordenadora de despesas;
- 20- Resposta Duda imóveis ao e-mail referente à especificação de imóveis;
- 21- Declaração Seção de cotação;
- 22- Projeto Básico;
- 23- Minuta sexto termo aditivo;
- 24- Quinto termo aditivo;
- 25- Parecer do controle interno nº 20232358;
- 26- Quarto termo aditivo;
- 27- Parecer do controle interno nº 20230033;
- 28- Terceiro termo aditivo;
- 29- Parecer do controle interno nº 20220051;
- 30- Segundo termo aditivo;
- 31- Parecer do controle interno nº 2021009;
- 32- Primeiro termo aditivo;
- 33- Parecer do controle interno nº 2018201;
- 34- Contrato de locação de imóvel não residencial;
- 35- Parecer do controle interno nº 2018201;
- 36- Notas de empenho.

Considerando que a autoridade máxima desta Secretaria autorizou a prorrogação de prazo do contrato, PASSAMOS AO PARECER.

II - DAS CONSIDERAÇÕES

Registra-se, inicialmente, que a presente manifestação se limita à aferição da regularidade jurídica da prorrogação pretendida, não restando compreendida, no escopo da consulta, avaliação quanto ao mérito do pleito ou quanto aos aspectos técnicos que o rodeiam. Da mesma forma, os atos administrativos já exarados, em especial os relacionados às eventuais prorrogações anteriores ou concessões de reajustes, escapam ao objetivo da consulta, que não os aborda, nem os ratifica.

Analisando o procedimento, verifica-se que o requerimento formulado refere-se à prorrogação de prazo, possibilidade jurídica amparada pelo artigo 57, § 2º da Lei 8.666/93.e artigo 65, § 8º da Lei 8.666/93.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

*Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br*

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).

Assim, 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, no qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A exemplo, tem-se 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.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta. Havendo, então, na lei, a possibilidade de prorrogação do prazo não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe por mais 04 (quatro) meses, como requerido.

Adverte-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àquelas pertinentes a um ajuste original.

Logo, torna-se imprescindível que as mesmas condicionantes existentes para consumação de um contrato sejam verificadas no instante da prorrogação. Em outras palavras, reputa-se necessária a manutenção, quando da prorrogação, das exigências para a contratação direta com base no art. 24, x, da Lei nº 8.666/93, em especial (i) a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) a adequação do imóvel em questão para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico prévio.

Um aspecto relevante a ser considerado na prorrogação de tais contratos é a necessidade de comprovação nos autos da vantagem/compatibilidade do preço solicitado pelo locador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

Nota-se que há nos autos o Laudo de vistoria de engenharia e preço, elaborado pelo **engenheiro civil Rafael Queiroz Reis, inscrito no CREA sob o nº 151177740-0**, servidor da Administração Pública Municipal, demonstrando que o valor cobrado pela locação do imóvel não ultrapassa o valor da avaliação.

Há nos autos o laudo de avaliação elaborado pelo **engenheiro civil do Município, Rafael Queiroz Rei, inscrito no CREA sob o nº 151177740-0**, onde se observa que o valor do aluguel do imóvel está conforme o que é praticado no mercado local. Na avaliação é estimado o valor de R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais), enquanto que o valor do aluguel do imóvel é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Desse modo, conclui-se que o valor do aluguel é compatível com o praticado no mercado, estando inclusive abaixo do valor de avaliação, o que gera economia para a Administração Pública.

Diante do exposto, recomenda-se:

- 1) Que sejam realizados os procedimentos necessários à publicidade do ato, nos termos do disposto no art. 61, parágrafo único da lei de licitações e contratos;
- 2) A observância da manutenção das condições para celebração de contrato com a administração pública, especialmente as certidões que atestam a regularidade fiscal da contratada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, com fundamento no que dispõe o art. 62, §3° da Lei 8.666/93, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do contrato de locação epigrafado, desde que observadas as recomendações expostas no corpo do parecer.

Deve o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

É o parecer, salvo outro entendimento.

Santarém (PA), 17 de dezembro de 2024.

Elizabeth Alves Uchoa - Assessora Jurídica
Portaria nº 005/2024-PGM