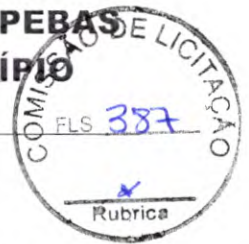




PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 5º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180370. Dispensa de Licitação nº 7/2028-003 SEMED.

Objeto: Locação de imóvel na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles – Zona Rural – Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Interessado: A própria Administração.

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na locação de imóvel na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles – Zona Rural – Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a renovação (5º TAC) do contrato de locação nº 20180370, com vista a alterar o valor do contratado em mais R\$ 19.967,88 (dezenove mil novecentos e sessenta e sete reais e oitenta e oito centavos) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A SEMED apresentou a justificativa para a renovação do contrato de locação por meio do Relatório do fiscal do contrato às fls. 366 dos autos, informando que:

“O presente relatório, parte integrante da documentação para prorrogação do Contrato de Locação de Imóvel CPL.0370/2018, para uso da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, resulta de inspeção local com objetivo de verificar as condições de acessibilidade e valor contratual, a fim de dar suporte ao objeto pretendido.

Eu, ANTONIO CARLOS MARQUES DA SILVA, servidor municipal, matrícula nº 2247/2010, designado fiscal de contrato conforme Portaria nº 1140/2021-SEMED, verifiquei o espaço da locação do imóvel na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural, Parauapebas-PA, para continuidade de funcionamento do SETOR DE APOIO PEDAGÓGICO DO ENSINO BÁSICO, e constatei que o espaço oferece condições adequadas para realização das atividades educacionais e administrativas.

O imóvel possui salas amplas, sendo um local arejado, por estar localizado em zona rural conta com abastecimento próprio de água, possui boa estrutura, a qual atende satisfatoriamente à coordenação escolar nas atividades desenvolvidas, facilitando o seu acesso à sede da escola, devido a sua localização próxima da unidade. O proprietário Sr. REGINALDO NUNES DE MELO, atende as solicitações do setor no que lhe compete, procura manter o imóvel sempre em condições de uso e cumpre com suas obrigações contratuais.

Este é o único imóvel, que se encontra disponível na região demandada, com tais características, capaz de atender ao objeto proposto. Portanto, levando em consideração as vantagens mencionadas, pelo perfil, valor e localização, considero viável a prorrogação contratual, para garantir a continuidade de

RECEBEMOS

28.06.2023
CLC - CENTRAL DE LICITAÇÃO E CONTRATO

uparale



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



funcionamento do SETOR DE APOIO PEDAGÓGICO DO ENSINO BÁSICO. Sou favorável pelo aditamento. Somente esse imóvel atende ao objeto proposto.

Destaca-se, ainda, que a proprietária do imóvel aceitou a renovação do contrato, conforme declaração de fls. 355 dos autos.

A Comissão Permanente de Licitação com fundamento no art. 57, inciso II, da Lei n.º 8.666/93 se manifestou quanto a celebração do 5º Termo Aditivo ao contrato (fls. 374).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo n.º 20180370.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente municiou-se dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito – oportunidade e conveniência – das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais.

O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

Frise-se que a análise do preço apresentado e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, bem como da indicação orçamentária, **coube à Controladoria Geral do Município**, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal n.º 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente à contratação (fls. 377-385).

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste aditivo, passemos então a presente análise.

Destacamos que as prorrogações dos contratos de locação, em que a Administração Pública é locatária, são regulares porque tais ajustes, conquanto regidos por algumas regras de direito público, sofrem maior influência de normas de direito privado, aplicando, em sua essência, a Lei do Inquilinato, a qual por sua vez permite prorrogações sucessivas (Lei n.º 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público e a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei n.º 8.666/93).

Para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 62, § 3º, da Lei n.º 8.666/93, *in verbis*:

“Art. 62 (...)”



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



§ 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 forma, 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 público aplicar-se-ão subsidiariamente.

É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho¹ ao comentar o § 3º, do art. 62, acima transcrito:

“A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação como o restante do artigo. Fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos ‘privados’, embora praticados pela Administração. Pode ocorrer 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.

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”. (Grifamos).

No entanto, a Lei 8.666/93, a teor de seu art. 57, II, também prevê a possibilidade da duração de seus contratos administrativos ultrapassarem a vigência dos respectivos créditos orçamentários.

Aduz o art. 57, II, da Lei de Licitações que:

“Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

omissis

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;” (Grifamos).

E, para tanto, destacamos novamente os ensinamentos do Mestre Marçal Justen Filho², *ipsis literis*;

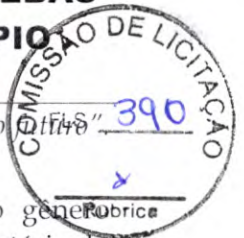
“A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da prestação contratual. A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita. Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender necessidades públicas

¹ In Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 240.

² Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no gênero” (Grifamos.)

Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero “serviços”, e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos, *verbis*, o seguinte excerto:

“... vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre Hely Lopes Meirelles, Licitação e Contrato Administrativo, 10ª edição, p. 234, que diz: ‘Renovação do contrato é a inovação no todo ou em parte do ajuste, mantido, porém o seu objeto inicial, para continuidade de sua execução, com o mesmo contratado ou com outrem. A renovação do contrato pode exigir ou dispensar licitação, conforme as circunstâncias ocorrentes em cada caso. Normalmente, a renovação do contrato é feita através de uma nova licitação em busca do melhor para continuidade da atividade anteriormente contratada... Mas pode ocorrer que as circunstâncias justifiquem uma contratação direta com o atual contratado, renovando-se apenas o contrato vigente em prazo e outras condições de interesse da Administração. Nesse caso, a Administração deverá enquadrar a renovação de contrato na permissão cabível de dispensa de licitação, como se fora um contrato inicial, embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade...”. (Grifamos).

Como se vê, a doutrina e jurisprudência aceitam e até recomendam a renovação do contrato administrativo, sem que haja a necessidade de uma nova licitação, mas, para isso, condicionam a renovação direta aos casos de dispensa do art. 24 da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Para comprovar a vantajosidade na locação do imóvel, foi acostado aos autos a avaliação mercadológica (fls. 348-354). Neste ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

Em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, consta no procedimento avaliação mercadológica expedidos no mês de MAIO/2023 pela corretora de imóveis Lucimar Ribeiro Amarante, CRECI-PA/AP 8431, demonstrando que o valor referente a locação do imóvel em apreço está dentro do praticado no mercado imobiliário deste Município de Parauapebas.

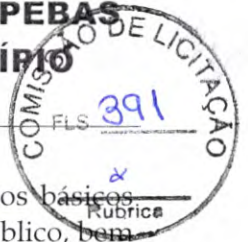
No caso em exame, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, conseqüentemente, a celebração do contrato de locação. Assim, expirado o prazo de vigência, estabelecido no respectivo termo, espera-se, a sua renovação, em homenagem aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência, economicidade e finalidade – a Administração Municipal não possui instalações próprias para o atendimento desta demanda.

DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



DA CONCLUSÃO

Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos pela renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, por meio da Secretario Municipal de Educação - SEMED (locatária) e ao Sr. REGINALDO NUNES DE MELO (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

É o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S.M.J.

Parauapebas/PA, 28 junho de 2023.


ANE FRANCIELE F. GOMES ATTROT

Assessora Jurídica de Procurador

Dec. 490/2017


KENIA TAVARES DE OLIVEIRA

Procuradora Geral do Município

Dec. 141/2023