



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 2º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180318. Dispensa de Licitação nº 7/2018-001 SEDEN.

Objeto: Locação do imóvel localizado na Rua C, 471, Bairro Cidade Nova, para atendimento das atividades do projeto Sala do Empreendedor, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Interessado: A própria Administração e Betânia Maria Amorim Viveiros (locadora).

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento - SEDEN), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação do imóvel localizado na Rua C, 471, Bairro Cidade Nova, para atendimento das atividades do projeto Sala do Empreendedor, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEDEN, solicita a emissão do 2º TAC do contrato de locação nº 20180318, em mais 12 (doze) meses no valor total de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

A SEDEN, através do memorando nº 711/2019 (fls. 176-179), apresentou a solicitação de renovação do contrato e a justificativa do pedido.

Aos autos foram juntados também, Relatório da Fiscal do Contrato, Sra. Josivane Vasconcelos Lima, favorável ao pretendido aditamento (fls. 180-181); a Indicação do Objeto e do Recurso (fl. 182); parecer de avaliação mercadológica (fls. 183-184); proposta da locadora (fls. 185-186); documentos pessoais, certidões de regularidade fiscal e trabalhista da locadora, declaração de não empregabilidade e de que não emprega menor (fl. 187-193 e 204-205); Decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 194).

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à prorrogação contratual, recomendando a celebração do 2º Termo Aditivo ao contrato nº 20180318 (fls. 195).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo nº 20180318.

É o Relatório.

1 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presunção de 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.

A SEDEN apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20180318 pela segunda vez.

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

Inicialmente destacamos que as alterações e prorrogações nos 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 e alterações da avença, desde que as partes concordem (Lei nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público, a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei nº 8.666/93).

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

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. (Grifamos.)

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho¹ ao comentar 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, vejamos:

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

(...)

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;

E seguindo este entendimento, 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 permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro. (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 *in verbis*, o seguinte excerto:

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



(...) vale trazer   colaa o o seguinte excerto da consagrada obra do mestre ^{Subitem 4} Lopes Meirelles, *Licita o e Contrato Administrativo*, 10^o edi o, p. 234, que diz: 'Renova o do contrato   a inova o no todo ou em parte do ajuste, mantido, porém o seu objeto inicial, para continuidade de sua execu o, com o mesmo contratado ou com outrem. A renova o do contrato pode exigir ou dispensar licita o, conforme as circunstâncias ocorrentes em cada caso. Normalmente, a renova o do contrato   feita através de uma nova licita o em busca do melhor para continuidade da atividade anteriormente contratada (...). Mas pode ocorrer que as circunstâncias justifiquem uma contrata o direta com o atual contratado, renovando-se apenas o contrato vigente em prazo e outras condi es de interesse da Administra o. Nesse caso, a Administra o deverá enquadrar a renova o de contrato na permissão cabível de dispensa de licita o, como se fora um contrato inicial, embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade (...).

Como se v , a doutrina e jurisprudência aceitam e até recomendam a renova o do contrato administrativo, sem que haja a necessidade de uma nova licita o, mas, para isso, condicionam a renova o direta aos casos de dispensa do art. 24 da Lei n^o. 8.666, de 21 de junho de 1993.

Na justificativa apresentada às fls. 178, a SEDEN afirma que "o imóvel   o único que atende ao interesse desejado(...)". Entretanto,   importante enfatizar que a dispensa de licita o, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administra o não tem outra escolha. Assim, coube   Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatrio.

Frise-se que a análise do preço apresentado e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, coube   Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribui es conferidas pela Lei Municipal n^o 4.293/2005. Após análise e avalia o, o referido órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade   Avalia o Imobiliária (fls. 183-184) realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço da proposta apresentada pelo locador   compatível com a realidade mercadológica, tendo se manifestado favoravelmente no Parecer Controle Interno de fls. 197-203.

No caso sob exame, houve a dispensa de licita o, dentro dos limites legais, e, conseqüentemente, a celebra o do contrato de loca o. Assim, expirado o prazo de vigência, estabelecido no respectivo termo, espera-se a sua renova o, em homenagem aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência, economicidade e finalidade - *a Administra o Municipal não possui instala es próprias para o atendimento desta demanda.*

2 DAS RECOMENDA ES

Para melhor instru o do procedimento, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos (fls. 188-190, 193 e 204-205) e que, quando da emissão do aditivo, sejam devidamente atualizadas as certidões que, porventura, tenham o prazo de vigência expirado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



3 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 prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20180318, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e Betânia Maria Amorim Viveiros (locadora), com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, *desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral*.

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

Parauapebas/PA, 05 de dezembro de 2019.


ANE FRANCIELE FERREIRA GOMES
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 490/2017


QUÉSIA SINEY C. LUSTOSA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 233/2019