

Parecer n.º.190/2024 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 1587/2024

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do Contrato de Aluguel nº. 003/2019, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do Espaço de Acolhimento de 0 a 6 anos – EUCLIDES COELHO.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que “a renovação do referido contrato se faz necessária para a não interrupção das atividades da unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população”, assim como “ não dispomos de imóvel adequado no acervo municipal bem como a reforma e adequação de outro local demandaria tempo e custo elevado.”

Faz parte dos autos memorando nº024/2024-DOM, assim como manifestação de interesse de renovação do contrato em nome da Sra. Luzenilda Batista Moita. Contudo, consta na Escritura Pública de Inventario que “os outorgantes e reciprocamente outorgados nomeiam inventariante do espolio a herdeira HELUZA SANTO TOSCANO. (fls. 71), falha esta que deve ser observada.

Presente também, manifestação favorável da Coordenadora do Espaço. (fls. 59)

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o valor da locação é compatível com valores imobiliários para locação, e que “ E para locação determinamos o valor de 1,02% do valor de venal praticado na região, sendo então a sugestão de R\$ 13.611,80 (treze mil seiscentos e onze reais e oitenta centavos). Tendo em vista que o valor solicitado pelo proprietário é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo R\$ 3.611,80 (três mil seiscentos e onze reais e oitenta centavos) abaixo do preço avaliado, conclui-se que o imóvel apresenta vantajosidade econômica. Nesse contexto, é lícito concluir que a propriedade em epígrafe apresenta vantajosidade econômica, bem como o Demonstrativo da Estimativa de Impacto

Orçamentário-Financeiro (fls. 78/79) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls. 80).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no Quinto Termo Contrato nº 003/2019, que possui vigência de 15/08/2023 a 14/03/2024. (fls.36)

Ante a situação em tela, consta nos autos, Certidão Negativa de Natureza Tributária e não Tributaria (SEFA, fls. 07/10), Certidão da SEFIN (fls. 05/06), Certidão da Receita Federal (fls.11), Certidão Trabalhista (fls.18/19), em conjunto com as confirmações de autenticidade, vencidas.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

Destaco, de início, que a presente manifestação é restrita às questões eminentemente jurídicas, estando excluídas, portanto, a análise dos aspectos de natureza técnica, econômica, financeira e administrativa, bem como os aspectos referentes à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

Infira-se, inclusive, que em relação aos aspectos alheios à esfera jurídica, parte-se da premissa de que os setores e servidores competentes para a sua apreciação detêm os conhecimentos específicos necessários e os analisaram adequadamente, verificando a exatidão das informações constantes dos autos e atuando em conformidade com suas atribuições.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

A esse despeito, para fins de resguardar a segurança jurídica, a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 190 e 191, parágrafo único, previu que o Contrato assinado na vigência do regime licitatório anterior, continuará regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência.



84

Nesse sentido, a Consultoria Geral União da Advocacia-Geral da União, por meio do Parecer n.º 00006/2022/CNLCA/CGU/AGU, concluiu que “os contratos sob o regime jurídico da Lei nº 8.666/93, que tenham sido firmados antes da entrada em vigor da Lei nº 14.133/2021 (art. 190 da NLLCA) ou decorrentes de processos cuja opção de licitar ou contratar sob o regime licitatório anterior tenha sido feita ainda durante o período de convivência normativa (art. 191 da NLLCA), terão seu regime de vigência definido pela Lei nº 8.666/93, aplicação que envolve não apenas os prazos de vigência ordinariamente definidos, mas também suas prorrogações, em sentido estrito ou em sentido amplo (renovação).”

Assim, os processos de aditivos contratuais para prorrogação de prazo de vigência permanecerão regidos pelas normas do regime anterior, ou seja, aquelas estatuídas na conhecida Lei Geral de Licitações (Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993).

Nesse diapasão, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público.

No presente caso, o contrato previu que a vigência seria regida com base no Art.62, § 3º da Lei 8.666/93. (fls.23)

Daí que a Administração Pública, antes de findar a vigência do contrato de locação, poderá, caso lhe seja conveniente, mediante análise e justificativa, prorrogar a vigência do mesmo. As prorrogações de tais contratos não podem ser verbais e nem automáticas, dependendo de aditivos de prorrogação e sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

Logo, a vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade.

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto à utilização de pesquisas realizadas pela internet, posto que a pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, possa servir de fonte para a pesquisa de preços

(utilizando por parâmetro a Instrução Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Ressalto que o contrato já contemplou o limite de sessenta meses. (art. 57, II da Lei 8.666/93). Nesse sentido, a Diretora Administrativa manifestou-se: “Na oportunidade, faz-se mister esclarecer que o referido instrumento contratual já apresenta duração de 60 (sessenta) meses, o que, à primeira vista, poderia inviabilizar sua prorrogação, conforme o artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93. No entanto, em consulta realizada pela Advocacia Geral da União- AGU ao Tribunal de Contas da União (TC nº 002.210/2009-0), foi definido que a duração e a prorrogação dos contratos de locação celebrados pela Administração Pública não se submetem ao limite máximo de sessenta meses.”

Há algum tempo, o STJ firmou posição no sentido de que, ausente de apontamento que justificasse a prorrogação, a saber:

ACÇÃO CIVIL PÚBLICO- Improbidade Administrativa - Lei Federal nº 8.429/92- Constitucionalidade formal e material- Legitimidade ativa do Ministério Público- Inteligência artigo 129,III, da CF- Improbidade das ações que buscam o ressarcimento de prejuízos causados ao Estado por agentes públicos (art. 37, §5º, CF)- preliminares afastadas- Fraude à licitação- Contrato de concessão, após e seu encerramento pelo decurso da prorrogação contratualmente prevista, mereceu um novo termo aditivo de um ano sem caráter excepcional que o justificasse (art. 57, §4º-Lei no 8.666/93)- Presença de elemento subjetivo com a consequente caracterização de ato de improbidade (art.10, VIII, da lei no 8.429/92).

Com efeito, toda e qualquer prorrogação contratual, em regra, exige, dentre outros requisitos, a comprovação de que a vantajosidade da contratação se mantém, já que este é um dos motivos de se permitir que um contrato se prolongue no tempo. Assim, pesquisa às folhas 47, aduz que permanece economicamente vantajoso.

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários, sendo o parecer jurídico apenas opinativo.

Tais atos são aqueles nos quais a lei confere ao agente público a possibilidade de escolher a solução que melhor satisfaça o interesse público em questão, ou seja, a lei deixa a critério do administrador a escolha, dentre diversas alternativas, da mais adequada à realização da finalidade pública.

Isto é feito através da emissão de valores acerca da oportunidade e da conveniência da prática de determinado ato (mérito administrativo).

Logo, cabe à Administração decidir, quando do encerramento do presente contrato, se lhe é conveniente e oportuno a sua prorrogação, conforme solicitado, para então buscar o entendimento com o proprietário acerca do aditivo contratual.

Friso, ademais, que a Divisão de Obras e Manutenção – DOM, consigna que os imóveis próprios componentes do acervo municipal não atendem às necessidades do espaço. (fls.02)

Não vislumbra nos autos, manifestação do fiscal do contrato. (fls. 20)

Consta nos autos, Certidão de Registro de Imóvel atualizada, (fls.65), como também autorização do presente desta Fundação. (fls. 82)

Ante o exposto, observadas as questões acima, sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de conformidade do Controle Interno e autorizo da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ), opina em princípio pela possibilidade do pedido, desde que sanados os apontamentos supracitados. Embora tenha se estimado a possibilidade de prorrogação, devendo-se atentar para as observações quanto à necessidade de apresentação de justificativa.

Todavia, cabe à Administração decidir, quando à prorrogação do presente contrato, se lhe é conveniente e oportuno.

No presente caso, as despesas serão realizadas com recursos de fundo municipal, no caso, o FMAS, pelo que encaixar-se-ia na exceção supracitada, possibilitando a contratação. Tal exceção foi reforçada pelos termos do Resolução nº02/2022-NIG de 18 de outubro de 2022, ao dispor que é assegurada a celebração de contratos administrativos de serviço e de consumo pela SEMEC, SESMA e FUNPAPA, que tenham recurso garantido em fundo municipal (tesouro municipal ou recurso oriundo de garantia legal), não necessitando de prévia autorização do NIG nos termos do inciso V, do art. 8º do Decreto.

Por fim, a decisão final sobre o Contrato, cabe à Presidência desta Fundação, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver, sem que haja qualquer obrigatoriedade de que se adote presente manifestação, a qual é meramente opinativa.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 13 de março de 2024.


NINA A. FARIAS
ASSESSORA JURÍDICA
NSAJ/FUNPAPA