



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Parecer n.º 279/2019–NSAJ/FUNPAPA

Processo n.º. 1226/2019

Versam os presentes autos processuais sobre pedido de prorrogação do Contrato Administrativo de Locação n.º. 016/2018, cujo objeto é a locação de imóvel para fins de funcionamento do Conselho Tutelar V, pelo período de 12 (doze) meses, assim como pedido de reajuste do valor anteriormente ajustado.

Consta dos autos: (i) Memorando n.º. 028/2019 – DOM, (ii) correspondência enviada à FUNPAPA pelo proprietário do imóvel informando seu interesse em prorrogar a locação, assim como a proposta de reajuste; (iii) cópia do Contrato Administrativo n.º. 016/2018, (iv) Manifestação do Fiscal do Contrato para Renovação do Contrato (fls. 15), (v) Justificativa do DOM sobre a vantagem para Administração Pública manter a locação do referido imóvel e declaração de inexistência de imóvel próprio que atenda às necessidades desta Fundação, (x) Demonstrativo da estimativa de Impacto Orçamentário – Financeiro e Declaração do Ordenador de Despesa – DOD e (vi) Certidões Tributárias e não Tributárias do Locador’.

Vieram os autos a este Núcleo Jurídico para análise e manifestação.

É o relatório.

Passamos a análise do pleito.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei n.º 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 8.666/93).

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

Como se sabe, os contratos administrativos devem ser celebrados por prazo determinado, sendo a sua duração adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários. A regra visa impedir que o dispêndio oriundo de contratos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

venha repercutir em orçamentos futuros, sem que tenham sido ordenadamente planejados os ajustes.

Ocorre que, atendendo a peculiaridades de certas situações, a lei criou três exceções à regra geral, prevendo hipóteses em que os contratos poderão ter sua duração mais longa do que os créditos orçamentários de cada exercício financeiro, senão veja-se:

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

I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório;

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; (destaquei)

III - (Vetado);

IV - ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática, podendo a duração estender-se pelo prazo de até 48 (quarenta e oito) meses após o início da vigência do contrato.

V - às hipóteses previstas nos incisos IX, XIX, XXVIII e XXXI do art. 24, cujos contratos poderão ter vigência por até 120 (cento e vinte) meses, caso haja interesse da administração.

O caso em apreço se enquadra na segunda exceção, prevista no art. 57, inciso II, da Lei nº. 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), uma vez que o objeto do referido Contrato visa possibilitar a prestação de um serviço continuado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Destaco que, para Marçal Justen Filho¹, 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.

No presente caso, vislumbra-se a necessidade do aditamento contratual para a manutenção ininterrupta do atendimento à população, constituindo-se, como requisito basilar para que se enquadre como prestação de serviços a serem executados de forma contínua, a essencialidade e necessidade da prestação dos serviços.

Por fim, deve-se destacar que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários da Administração Pública, não se podendo interferir em seu mérito, eis que inerente, única e exclusivamente, à autoridade competente.

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.

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

Assim sendo, cabe a 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.

No que se refere ao valor do aluguel, não constam nos autos acordo para a manutenção do valor já praticado, em observância do disposto no Decreto nº 92.817 – PMB- BELÉM, publicado no Diário Oficial do Municipal – DOM em 18 de fevereiro de 2019, o qual estabelece em seu artigo 4º, inciso XVII, o seguinte:

Art. 4º Ficam estabelecidas as seguintes medidas administrativas para racionalização, controle orçamentário e financeiro das

¹ FILHO, Marçal Justen. *Comentários à lei de licitações e contratos administrativos*. 15 ed. São Paulo: Dialética, 2012. Pág. 831/832.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

despesas classificadas no Grupo de Despesa "Outras Despesas Correntes":

XV – Determinar a revisão de todos os contratos, visando:

a) A verificação da existência de atas de registros de preços do Município em condições mais vantajosas, observadas as disposições legais;

b) **A revisão das condições de contratação, buscando a redução dos valores pactuados, vedando reajustes ou majoração de valores, quando possível;** *(grifo nosso)*

Nesse sentido, o referido Decreto, determina a revisão das condições de contratação, buscando a redução dos valores de todos os contratos, situação que merece a devida atenção dos setores competentes previamente à celebração. Pois, a situação apresentada nos presentes autos encontra-se na contramão das recomendações feitas para o Município de Belém, uma vez que a diretriz se baseia na redução dos valores contratualmente estabelecidos. Principalmente no que tange ao pedido de reajuste, às fls. 04, onde se pretende reajustar o valor para R\$ 4.600,00, valor este superior ao próprio índice IGPM/FGV, conforme disposto na Lei 8.666/93.

Por esta razão, recomenda-se a consulta ao Núcleo de Contenção de Despesa para análise da demanda apresentada.

No que tange a adequação de valores, o DOM apresentou justificativa às fls. 16, apontando que no que se refere a pesquisa de valores, foi realizada busca de imóveis na área de abrangência sem sucesso, pois sua localização encontra-se em Outeiro, o que dificulta encontrar imóveis com características semelhantes. Juntou, ademais, e-mail de corretor de imóvel, no qual aponta-se que não foi identificado imóvel no perfil desejado com a documentação pertinente (fls. 17).

Tal situação, em princípio, inviabilizaria a demonstração da adequação dos valores e a respectiva vantajosidade da prorrogação.

Todavia, em que pese a informação inicial de que não foi possível realizar o cotejo, sugere-se que mesmo que haja a impossibilidade de se encontrar



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII
NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

imóvel em situação documental perfeitamente regular, que se juntem, ainda assim, as propostas de locação, de forma que possa ser vislumbrado que o valor está compatível com parâmetros do mercado.

Outra possibilidade, é que seja juntada a declaração de profissional habilitado sobre a adequação do valor com o preço praticado na região.

Tais procedimentos visam possibilitar que seja atestado pelo Departamento Administrativo que o preço praticado é vantajoso para a Administração.

Anoto por fim, que não constam nos autos, a respectiva anuência do Conselho Tutelar V, quanto a referida locação, devendo esta também ser sanada.

Isto posto e sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como : (i) análise de conformidade do Controle Interno, (ii) análise do Núcleo de Contenção de Despesa, (iii) autorização expressa da Presidente da FUNPAPA para efetivação do Termo Aditivo ao Contrato nº. 016/2018, com sua consequente assinatura e publicação, este Núcleo Jurídico – NSAJ opina pela possibilidade de se efetuar a efetiva prorrogação do Contrato, desde que sanadas as omissões acima apontadas.

Ressalte-se a natureza meramente opinativa da presente manifestação, não havendo obrigatoriedade por parte da Administração do entendimento nele exposto.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 26 de abril de 2019.