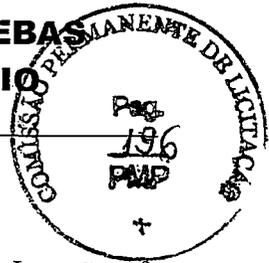




**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



**PARECER JURÍDICO**

**EMENTA:** 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20210586. Processo de dispensa de licitação de nº 7/2021-01 SEMTUR.

**Objeto:** Locação de Prédio, Localizado na Rua Marabá, nº 392, Bairro da Paz, na Cidade de Parauapebas, no Estado do Pará, para o funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR.

**Assunto:** Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato, prorrogando o prazo em mais 06 (seis) meses e acrescentando o valor em mais 90.000.00 (noventa mil reais).

**Interessado:** A própria Administração.

**DO RELATÓRIO**

Versa o presente feito sobre a solicitação do 1º aditivo ao contrato de nº 20210586 requerido pela Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR, representada pela Secretária - Mayara Morais - Decreto nº 10/2023, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2021-01 SEMTUR, que tem como objeto locação de Prédio, Localizado na Rua Marabá, nº 392, Bairro da Paz, na Cidade de Parauapebas, no Estado do Pará, para o funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR. no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR, solicita a renovação do contrato de locação nº 20210586, com vista a alterar o valor do contrato em mais 90.000.00 (noventa mil reais) e o prazo de vigência em mais 06 (seis) meses.

A Secretaria Municipal de Turismo, por meio MEMO. Nº 262/2023 - SEMTUR e relatório do fiscal do contrato (fls. 168), apresentou em síntese a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, *in verbis*:

*"(...) aditivo por prazo de 6 (seis) meses e valor fazem-se necessário em virtude desta secretaria está aguardando a desocupação de um imóvel dentro da estrutura administrativa para suas futuras instalações. Justificamos ainda que o Imóvel atende as necessidades da referida secretaria, para os fins a que se destina, uma vez que não ha espaço com características semelhantes e que esteja disponível, pelo valor inalterado. O valor ofertado para locação do imóvel PMP está condizente com o mercado imobiliário, conforme laudos de avaliação imobiliária em anexo. (memo ° 262/2023-SEMTUR) Portanto, eu Giciziane Souza dos Valles, Auxiliar Administrativo, Matrícula 3170, designada como fiscal do contrato nº 20210586, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas através da Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR e a Sra. Maria Cilene Costa da Silva, afirmou que o referido imóvel localizado na Rua Marabá, nº 392, Bairro: da Paz, atende as necessidades da secretaria de turismo para Os fins a que se destina, uma vez que não há espaço com características semelhantes e que esteja disponível, pelo valor inalterado. Recomendo ainda, que é extremamente viável que se realize o aditivo por prazo de 6 meses e valor de 90.000,00 (noventa mil reais) para que não haja descontinuidade do serviço público, assim como prejuízo aos usuários." (relatório do fiscal)*

A Comissão Permanente de Licitação em análise fundamentada se manifestou favorável à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20210586.

**RECEBEMOS**

Emt. 18/10/2023 fls. \_\_\_\_\_  
G. CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Centro Administrativo, S/N, Morro dos Ventos, Parauapebas - PA  
CEP.: 68.515-000 Fone: 94 346-2141 E-mail: pmp@parauapebas.pa.gov.br

1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento, referente ao contrato administrativo nº 20210586.

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 nº 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente ao aditamento (fls. 181-189).

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento de 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 nº 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público e 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 (...)

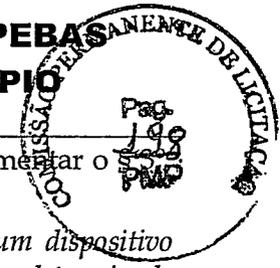
§ 3º *Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:*

*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”.*

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 Filho<sup>1</sup> ao comentar o 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 Filho<sup>2</sup>, *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.

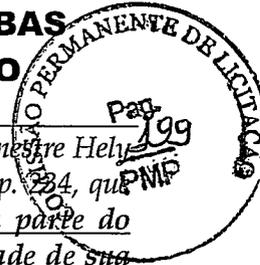
Assim, vislumbra-se, no procedimento em epígrafe, a hipótese de renovação do contrato. A propósito da renovação do contrato, o *leading case* no Tribunal de Contas da União é a sempre citada na Decisão nº. 606/96 (Processo nº. TC 008.151/94-6), da qual transcrevemos, *verbis*, o seguinte excerto:

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

<sup>2</sup> Obra citada. Pág. 521.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**



“... 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 nos autos avaliações mercadológicas (fls. 141-145).

Nesse ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

“A avaliação possui o intuito de verificar se o valor cobrado a título de aluguel é ainda compatível com o valor de mercado. Diante disso, fora juntado aos autos Laudos de Avaliação Imobiliária expedidos em março/2023 pelos corretores de imóveis: Andrew Rodrigues de Melo (CRECI – 5978 PA/AP), Maria Eronilde de S. Moura (CRECI - 4701 AP/PA), e Lindaray Silva (CRECI - PA/AP), apresentando respectivamente os seguintes valores avaliados: R\$ 15.700,00; R\$ 15.500,00 e R\$ 16.000,00. Sendo assim, em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi acostado aos autos laudos de avaliação mercadológica expedidos por corretores de imóveis qualificados, demonstrando que o valor contratado a título de locação do imóvel está abaixo do valor de mercado conforme a avaliação.

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.

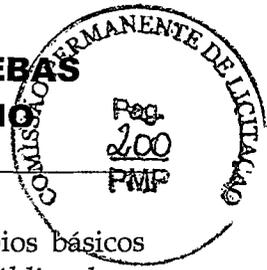
### DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada com o original todos os documentos em cópia simples, bem como 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.

### DA CONCLUSÃO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

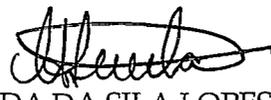


*Ex positis*, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos pela renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, por meio da Secretaria Municipal de Turismo- SEMTUR (locatário) e a Sra. Maria Cilene Costa da Silva (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 18 de abril de 2023.

  
ELIEIL MIRANDA FERREIRA  
Assessor Jurídico de Procurador  
Dec. 031/2020

  
CANDIDA DA SILA LOPES NETA  
Procuradora-Geral Adjunta do Município  
Dec. 142/2023