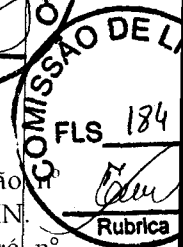




PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO



**EMENTA:** 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180198. Dispensa de Licitação nº 7/2018-001-GABIN. **Objeto:** Locação de imóvel localizado na Av. Nazaré, nº 532, Edifício Royal Trade Center, sala 205, Belém-PA, para ser utilizada por setores e coordenações do Gabinete do Poder Executivo, na realização de atividades junto aos órgãos Estaduais e Federais na Capital Belém, no Estado do Pará.

**Interessado:** A própria Administração.

Versa o presente feito sobre o processo licitatório, na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na Locação de imóvel localizado na Av. Nazaré, nº 532, Edifício Royal Trade Center, sala 205, Belém-PA, para ser utilizada por setores e coordenações do Gabinete do Poder Executivo, na realização de atividades junto aos órgãos Estaduais e Federais na Capital Belém, no Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal através do memorando nº 0703/2019, por meio do Gabinete do Prefeito, solicita a emissão do 1º termo aditivo ao contrato de locação nº 20180198, para prorrogação do período em mais doze meses, alegando que o aditamento:

*"faz-se necessária tendo em vista a utilização por diversos setores e coordenações deste Gabinete e demais Secretarias como apoio técnico e operacional (impressão, guarda de documentos, reuniões com equipes) em atividades realizadas juntos aos órgãos estaduais e federais na capital. Dentre os imóveis pesquisados, o mesmo foi o único que atendeu as necessidades de espaço físico para os trabalhos citados acima, além de sua localização facilitar a logística de transporte para os órgãos estaduais e federais que são acessados com frequência pela Administração Pública Municipal" (fls. 132).*

Foi juntado aos autos, também, o laudo de avaliação imobiliária às fls. 138-1553, onde se chegou ao valor médio de mercado na importância mensal de R\$5.887,35 (cinco mil e oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos).

A empresa Lemos e Varanda LTDA (locadora), em resposta à solicitação do Gabinete, encaminhou o documento de fls. 156 declarando total anuência à prorrogação do contrato de locação no mesmo valor de R\$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) mensais.

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou quanto à alteração do prazo de vigência para 22 de Março de 2018 a 22 de Março de 2019, dando prosseguimento à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20180198 (fls. 166).

Frise-se que a análise quanto ao valor do aluguel e sua compatibilidade com os preços do mercado imobiliário local couberam à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005, que emitiu Parecer do Controle Interno às fls. 168-174.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

O Gabinete do Prefeito - GABIN apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20180198 pela primeira 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 prorrogações dos contratos de locação em que a Administração pública figure como locatária, são regulares, pois 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, 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*:

*§ 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.

É este também o entendimento do Mestre Marçal Justen Filho<sup>1</sup> 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.*

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



*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 de duração de seus contratos administrativos ultrapassarem a vigência dos respectivos orçamentos, 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 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 *in 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*

<sup>2</sup> Obra citada. Pág. 521.

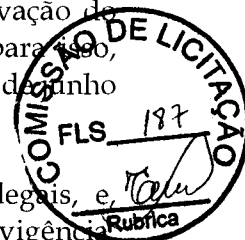


PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.



No caso *sub examine*, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, consequentemente, 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.

Após a análise dos autos, observou-se que há manifestação favorável emitido pelo fiscal do contrato, e, verifica-se ainda, que a locadora aceitou a renovação contratual, bem como há nos autos Laudo de Avaliação Imobiliária, realizado por profissional credenciado.

Destarte, observado o interesse público no presente aditamento contratual, frente às alegações apresentadas pelo GABIN, importante tecer algumas considerações pertinentes ao pretendido Aditivo.

Recomenda-se que seja apresentada nova certidão de regularidade perante o FGTS da locadora, uma vez que a constante nos autos encontra-se vencida, bem como seja apresentada a certidão negativa de débitos municipais da empresa.

Recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade e dos documentos eletrônicos apresentados aos autos, e, quando da celebração do termo aditivo, seja verificado se todos os documentos encontram-se dentro do prazo de validade.

*Ex positis*, em face das interpretações acima e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, opinamos pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20180198, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e Lemos e Varanda LTDA (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 20 de março de 2019.

  
TÁSSIA ISABELA PEREIRA PAIXÃO  
Assessora Jurídica de Procurador  
Dec. 1253/2017

  
QUÉSIA SINEY GONÇALVES LUSTOSA  
Procuradora Geral do Município  
Dec. 133/2019