



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO

EMENTA: 4º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180198. Dispensa de Licitação nº 7/2018-001 GABIN.

Objeto Locação do imóvel localizada na Av. Nazaré, nº 532, edifício Royal Trade Center, sala 205, utilizada por setores e coordenações do Gabinete do Poder Executivo, na realização de atividades junto a Órgãos Estaduais e Federais na Capital Belém, Estado do Pará.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento de contrato, prorrogando o prazo em mais 12 meses e o valor em R\$ 66.593,16 (sessenta e seis mil quinhentos e noventa e três reais e dezesseis centavos), bem como a possibilidade de reajuste do contrato.

Interessado: A própria Administração e a empresa LEMOS E VARANDA LTDA (locador).

1. DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pelo Chefe do Gabinete), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na locação do imóvel na Av. Nazaré, nº 532, edifício Rooyal Trade Center, sala 205, utilizada por setores e coordenações do Gabinete do Poder Executivo, na realização de atividades junto a Órgãos Estaduais e Federais na Capital Belém, Estado do Pará.

Consta dos autos, que a Administração Municipal, por meio do Chefe do Gabinete - GABIN, solicita a emissão do 4º TAC do contrato de locação nº 20180198, prorrogando o prazo em mais 12 (doze) meses e valor em R\$ 66.593,16 (sessenta e seis mil quinhentos e noventa e três reais e dezesseis centavos).

Alega o Chefe do Gabinete, através do memorando nº 1515/2022 - GABIN, que: "(...) A necessidade do aditivo se faz tendo em vista a utilização do imóvel 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 junto 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 logística de transporte para os órgãos estaduais e federais que são acessados com frequência pela administração pública municipal. l".

No relatório do fiscal (assinado pelo Sr. Maicon da Silva Meireles - fiscal do Contrato) justifica-se o aditivo afirmando que:

"O aditamento do referido contrato justifica-se pela necessidade que os órgãos da administração pública, independente de qual esfera a que esteja referindo, só possuem um funcionamento compatível ao alcance de seus objetivos se forem alicerçados por uma estrutura mínima. Sendo assim, é necessário o aditamento para utilização do imóvel com a finalidade de atendimento de vários departamentos e coordenações deste Gabinete do Prefeito em atividades realizadas junto aos órgãos estaduais e federais na capital. O imóvel trata-se de uma estrutura com características adequadas, a justificativa para aditarmos o contrato é a indisponibilidade de imóveis do município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalação suficiente e adequada para facilitar logística de transporte para os órgãos estaduais e federais que são acessados com frequência pela administração pública municipal. O imóvel



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

em tela possui uma ótima localização geográfica por se encontrar em bairro com ruas asfaltadas, avenida comerciais, calçadas com meio fio, iluminação, drenagem de águas pluviais. Assim, considerando a indisponibilidade de imóvel próprio da administração com espaço adequado apoio técnico e operacional (impressão, guarda de documentos; reuniões com equipes) em atividades realizadas junto aos órgãos estaduais e federais na capital; O indeferimento do referido aditivo implicará em interrupções nas atividades do Gabinete do Prefeito junto as esferas Estadual e Federal e que para que isso não aconteça faz-se necessário o aditamento ao Contrato nº 20180198, que versa a locação de imóvel localizado na avenida Nazaré, 532, Edifício Royal Trade Center, sala 205 em Belém do Pará. "

Aos autos foram juntados, também, os seguintes documentos: portaria nº 009/2018 - GABINETE, designando fiscal do contrato; laudo pericial de avaliação imobiliária; declaração de anuência da contratada com o aditivo; documentos da empresa e suas certidões de regularidade fiscal e trabalhista; a indicação de dotação orçamentária; Decreto da Comissão Permanente de Licitação; favorável da Comissão Permanente de Licitação; minuta do quarto termo aditivo; Parecer Controle Interno (fls. 368-430).

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à prorrogação contratual, recomendando a celebração do 4º Termo Aditivo ao contrato nº 20180198.

Frise-se que a análise quanto ao preço, bem como a sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, 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 pela continuidade do procedimento (fls. 373-396).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo nº 20180198.

É o Relatório.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

O Chefe do Gabinete - GABIN apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20180198 pela quarta 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 (...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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

1 - 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 Filho¹ 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 com 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.)

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

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 inicial, embora escolha o mesmo contratado do ajuste anterior pelas vantagens resultantes de sua continuidade (...).

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.

Visando comprovar a vantajosidade da prorrogação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, acostou-se aos autos o laudo imobiliário de fls. 373-396. Após análise e avaliação, o Órgão de Controle Interno deste Município opinou pela continuidade do procedimento, o que denota regularidade à Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão, confirmando, assim, que o preço da proposta apresentada pelo locador é compatível com a realidade mercadológica.

Na justificativa apresentada pela Autoridade Competente consta a afirmação de que "Dentre os imóveis pesquisados, o mesmo foi o único que atendeu as necessidades de espaço físico para os trabalhos citados acima". Entretanto, é importante enfatizar que a dispensa de licitação, 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 Administração não tem outra escolha. Assim, coube à 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 licitatório.

No caso *sub 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.



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



3. DAS RECOMENDAÇÕES

Para melhor instruir o procedimento, recomenda-se que seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista acostadas aos autos e que sejam atualizadas as certidões que, porventura, estejam vencidas quando da assinatura do aditivo.

4. 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 20180198, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e a empresa 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, 21 de março de 2022.

RAFAELA PAMPLONA
DE MELO
SANCAO:0227437110
5

Assinado de forma
digital por RAFAELA
PAMPLONA DE MELO
SANCAO:02274371105
Dados: 2022.03.21
12:27:27 -03'00'

RAFAELA PAMPLONA DE MELO
ASSESSORA JURÍDICA DE PROCURADOR
DECRETO Nº 068/2017


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
DECRETO Nº 233/201