



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

PARECER JURÍDICO

EMENTA: 3º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20220177. Processo de dispensa de licitação de nº 7/2022-002 SEMED.

Objeto: Locação de imóvel na Avenida Nicodemos, nº 1.378, Bairro Betânia, para funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Leide Maria Torres - Anexo, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato de prazo e valor.

Interessado: A própria Administração.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicitação do 3º aditivo ao contrato de nº 20220177 requerido pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED, representado pela secretária, a Sra. Maura Regina Paulino - Decreto nº 07/2025, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2022-002 SEMED, que tem como objeto a Locação de imóvel na Avenida Nicodemos, nº 1.378, Bairro Betânia, para funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil Leide Maria Torres - Anexo, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a SEMED, solicita a renovação do contrato de locação nº 20220177, com vista a alterar o valor do contrato em mais R\$ 250.800,00 (duzentos e cinquenta mil e oitocentos reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A SEMED apresentou a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, às fls. 310-311 e através do relatório da fiscal do contrato:

"Solicitamos a prorrogação do Contrato de Locação do Imóvel nº 20220177 para continuidade de funcionamento da ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL LEIDE MARIA - ANEXO, na Avenida Nicodemos nº 1378, Bairro Betânia, Parauapebas/PA, com valor mensal reduzido para R\$ 20.900,00 (vinte mil e novecentos reais).

O imóvel supracitado dispõe de condições estruturais favoráveis, contendo onze salas de aula, uma recepção, três salas administrativas, cozinha, despensa, um depósito para material de limpeza, banheiros comuns e adaptados e uma ampla área de circulação. Conta com um amplo pátio coberto com passarela para circulação e atividades recreativas. Está localizado em região de fácil acesso, com ruas pavimentadas e linhas regulares de transporte coletivo e sem nenhum concorrente, pois é o único com este perfil na área de necessidade. Estes requisitos são indispensáveis ao atendimento escolar, conforme dispõe o Art. 53, V da Lei 8.069/90: Art. 53. "A criança e o adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho, assegurando-se lhes: (...), V-acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência".

Visando a renegociação dos valores previamente estipulados entre a administração pública e o proprietário, com o propósito de reduzir o valor das locações, e, objetivando à preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, foi emitido o ofício nº 72/2025 solicitando proposta de redução de valor do aluguel. Cumpre esclarecer que o proprietário, senhor LOURIVALDO SANTOS GOMES, está ciente do ofício supracitado e apresentou proposta de redução do valor do aluguel, desta forma, reduzindo o valor atual mensal avençado no instrumento contratual. Portanto, alterando o valor do aluguel de R\$25.477,71 para R\$20.900,00. Isso representa uma economia de R\$ 4.577,71 que pode ser investido na aquisição de bens ou serviços que garantam mais qualidade à educação pública municipal.

CENTRAL DE LICITAÇÃO E CONTRATOS - CLC
RECEBEMOS EM 26/2/25
ÀS 14:33 H.
ASSINATURA



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

Ressaltamos que o referido imóvel é extremamente necessário para as atividades educacionais pois atende a contento toda a grande demanda excedente de matrículas do ensino infantil do bairro e da área do entorno. Somente este imóvel atende as necessidades da administração para a finalidade proposta, uma vez que contempla os principais aspectos: capacidade para atender grande número de crianças, boa estrutura e localização, proximidade da residência da maioria dos alunos, preço compatível com suas qualidades, utilidade e mercado imobiliário local, não havendo outro espaço com características semelhantes e que esteja disponível ao perfeito atendimento do interesse público, portanto, tornando-se a contratação vantajosa e viável para administração pública.

Este imóvel não possui concorrentes na região onde está localizado, visto que apresenta os principais aspectos, estrutura adequada e segura, boa localização e facilidade de acesso, além do preço compatível ao mercado, de acordo com seu custo benefício.

Ressaltamos que a sua prorrogação contratual é de suma importância, em virtude do quantitativo de alunos ativos na unidade de ensino, os quais seriam prejudicados em seu processo de ensino-aprendizagem caso haja indeferimento no processo.

Pelo exposto, concluímos ser vantajosa e viável para administração pública a prorrogação contratual, solicitamos a formalização do aditivo ao contrato nº 20220177, nos termos do art. 57, inciso II da Lei 8.666/93."

A Comissão Permanente de Licitação em análise fundamentada se manifestou favorável à celebração do 3º Termo Aditivo ao contrato nº 20220177.

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento, referente ao contrato administrativo nº 20220177.

É o Relatório.

DA ANÁLISE JURÍDICA

Cumpramos 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 justificativas, 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.

Quanto ao preço de mercado, o legislador indica a forma pela qual a Administração deve obtê-lo para justificar a sua contratação: a avaliação prévia.

A avaliação prévia compreende procedimento regulamentado, a ser executado por profissional com habilitação técnica adequada, que, para fins de proceder à avaliação do imóvel, já considera variáveis decorrentes das características do imóvel e a prática mercadológica envolvida.



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

Contudo, a Lei nº 8.666/93 não prevê procedimentos ou requisitos específicos para a realização dessa avaliação. Há, sim, atos infra legais regulamentando o tema nas mais diversas esferas. Seguindo as diretrizes constantes da NBR 14.653, para fins de apurar o valor de mercado do bem, o profissional habilitado já deve considerar os valores praticados para imóveis em condições semelhantes na região. Até por conta disso não há que se fazer pesquisas de preços mediante contato com imobiliárias, verificação do valor do m² na região, etc.

Justamente em razão de o procedimento de avaliação prévia envolver uma coleta de dados do mercado, é questionável contratar mais de uma empresa/profissional de avaliação para realizar laudos no mesmo imóvel. O Tribunal de Contas da União votou pela improcedência de representação que noticiava irregularidade na aquisição de imóvel por dispensa de licitação em razão da não realização de três avaliações, uma vez que "o art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido" (TCU, Acórdão nº 549/2011, 2ª Câmara).

Frise-se que a análise do preço apresentado para locação do imóvel e sua compatibilidade com os valores do mercado imobiliário local, da indicação orçamentária e financeira, bem como a verificação da vantajosidade da prorrogação, cabera à Controladoria Geral do Município, de acordo com as atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 4.293/2005. Após análise e avaliação, o referido Órgão de Controle Interno deste Município opinará pela continuidade ou não do procedimento, analisando-se a Avaliação Imobiliária realizada no imóvel em questão (fls. 299-316), bem como sua compatibilidade com a realidade mercadológica.

Quanto à justificativa de preço em processos de dispensa de licitação para locação de imóvel, é de competência desta Procuradoria, quando da análise jurídica, informar os parâmetros legais e regulamentares que devem ser observados na respectiva avaliação prévia, conforme acima realizado.

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 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 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 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.)

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:

"... 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

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**

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.

Na justificativa apresentada pela Autoridade Competente consta a afirmação de que "este imóvel não possui concorrentes na região onde está localizado (...)". 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 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.

Por fim, para melhor instruir esse procedimento, recomenda-se **que** seja confirmada a autenticidade de todas as certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos; **que**, quando da emissão do aditivo, **sejam** devidamente atualizadas as certidões que, porventura, tenham o prazo de validade expirado; bem como **sejam** conferidos com os originais todos os documentos que estiverem em cópia simples.

DA CONCLUSÃO

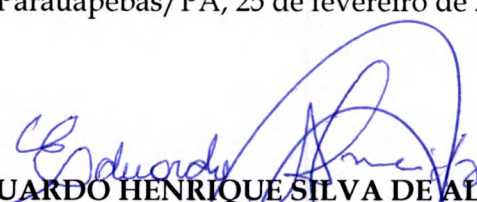
Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município, opinamos pela renovação do contrato administrativo de locação celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas, por meio da Secretaria Municipal de Educação (locatária) e o Sr. Lourivaldo Dos Santos Gomes (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.



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

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

Parauapebas/PA, 25 de fevereiro de 2024.


EDUARDO HENRIQUE SILVA DE ALMEIDA

Assessor Jurídico de Procurador

Decreto nº 062/2025

HYLDER MENEZES DE ANDRADE

Procurador Geral do Município

Decreto nº 004/2025