

Parecer n.º 738/2023 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 3005/2023

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do Contrato de Aluguel n.º 003/2019, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do ESPAÇO DE ACOLHIMENTO DE 0 A 06 ANOS – EUCLIDES COELHO.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que “a renovação do referido contrato se faz necessária para a não interrupção das atividades da Unidade, a qual atende famílias em vulnerabilidade social, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população”, assim como “os imóveis próprios que estão disponíveis no acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois depende de reforma e adequação, o que demandaria tempo e custo elevado para reforma dos mesmos”.

Faz parte dos autos memorando n.º 038/2023-DOM, informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor do Contrato (fls. 02), tal qual manifestação de interesse de renovação do contrato pela proprietária sem reajuste de valor. (fls.39)

Presente também, manifestação favorável da Coordenadora do ESPAÇO DE ACOLHIMENTO EUCLIDES COELHO. (fls.58)

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o valor da locação é compatível com o valor de mercado valores imobiliários para locação, e que “fica demonstrado que o imóvel objeto de contrato de aluguel é compatível com o valor praticado no mercado, apresentando valor abaixo da média”, bem como o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.65) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls. 66).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no Quarto Termo Aditivo ao Contrato n.º 003/2019, que possui vigência de 15/08/2022 a 14/08/2023. (fls.35/36)

Ante a situação em tela, consta nos autos, Certidão Negativa de Natureza Tributária e não Tributaria (SEFA, fls. 09/12), Certidão da SEFIN (fls. 65/66) Certidão da Receita Federal (fls.13/14), Certidão Trabalhista (fls.19/20), em conjunto com as confirmações de

autenticidade.

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

Destaco, de início, que a presente manifestação é restrita às questões eminentemente jurídicas, estando excluídas, portanto, a análise dos aspectos de natureza técnica, econômica, financeira e administrativa, bem como os aspectos referentes à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

Infira-se, inclusive, que em relação aos aspectos alheios a esfera jurídica, parte-se da premissa de que os setores e servidores competentes para a sua apreciação detêm os conhecimentos específicos necessários e os analisaram adequadamente, verificando a exatidão das informações constantes dos autos e atuando em conformidade com suas atribuições.

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, sendo aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 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.

No presente caso, o contrato previu que a vigência seria regida com base no Art.62, § 3º da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Dai que a Administração Pública, antes de findar a vigência do contrato de locação, poderá, caso lhe seja conveniente, mediante análise e justificativa, prorrogar a vigência do mesmo. As prorrogações de tais contratos não podem ser verbais e nem automáticas, dependendo de aditivos de prorrogação e sempre objetivando a fixação da condição mais vantajosa para a Administração.

Logo, a vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade.

Destaco, inclusive, a inexistência de maiores óbices quanto a utilização de pesquisas realizadas pela internet, posto que a pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenha a data e hora de acesso, possa servir de fonte para a pesquisa de preços (utilizando por parâmetro a Instrução



Normativa n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários, sendo o parecer jurídico apenas opinativo.

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 à realização da finalidade pública.

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

Logo, 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.

Friso, ademais, que a Divisão de Obras e Manutenção-DOM, consigna que os imóveis próprios componentes do acervo municipal não atendem as necessidades do espaço, pois dependem de reformas e adequações (fls.02).

Nessa toada, consta nos autos Certidão de Registro de Imóvel incompreensível, portanto, faz-se necessário o apensamento certidão legível. (fls. 41)

Integra os autos, manifestação do fiscal do contrato favorável ao Termo Aditivo. (fls.47)

Ante o exposto, observadas as questões acima, sem prejuízo das demais providências pertinentes ao caso, tais como a manifestação de conformidade do Controle Interno e autorização da Presidência desta Fundação, este Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos (NSAJ) opina pela possibilidade, em princípio, da prorrogação do Contrato de Aluguel nº. 003/2019, conforme manifestação do Departamento Financeiro (fls. 65), desde que seja sanado os apontamentos supracitados.

No presente caso, as despesas serão realizadas com recursos de fundo municipal, no caso, o FMAS, pelo que encaixar-se-ia na exceção supracitada, possibilitando a contratação. Tal exceção foi reforçada pelos termos da Resolução nº02/2022-NIG de 18 de outubro de 2022, ao dispor que é assegurada a celebração de contratos administrativos de serviço e de consumo pela SEMEC, SESMA e FUNPAPA, que tenham recurso garantido em

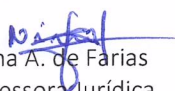
fundo municipal (tesouro municipal ou recurso oriundo de garantia legal), não necessitando de prévia autorização do NIG nos termos do inciso V, do art. 8º do Decreto.

Por fim, a decisão final sobre o Contrato, cabe à Presidência desta Fundação, que em seu juízo pondera questões jurídicas, políticas e sociais, tomando a decisão que lhe aprouver, sem que haja qualquer obrigatoriedade de que se adote presente manifestação, a qual é meramente opinativa.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 26/07/2023.


Nina A. de Farias
Assessora Jurídica
NSAJ/FUNPAPA