



PARECER JURÍDICO



EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Loca o n  20200124. Processo de dispensa de licita o de n  7/2020-001 SEMED.

Objeto: Loca o de imóvel na Rua Havana, quadra 29, lote 23, Bairro Vila Rica, Parauapebas-PA, para funcionamento do Centro de Ensino Personalizado de Jovens e Adultos – CEPEJA II, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato, prorrogando o prazo em mais 12 (doze) meses e acrescentando o valor em mais 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais).

Interessado: A própria Administra o.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicita o do 1º aditivo ao contrato de n  20200124 requerido pela Secretária Municipal de Educa o – SEMED, representado pelo Secretário José Leal Nunes – Decreto n  013/2021, na modalidade de Dispensa de Licita o n  7/2020-001 SEMED, que tem como objeto   loca o de imóvel NA Rua Havana, quadra 29, lote 23, Bairro Vila Rica, Parauapebas-PA, para funcionamento do Centro de Ensino Personalizado de Jovens e Adultos – CEPEJA II, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Secretária Municipal de Educa o (SEMED), solicita a renova o do contrato de loca o n  20200124, com vista a alterar o valor do contrato em mais R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A Secretaria Municipal de Educa o por meio do memorando n  045/2021 SEMED e e relatório técnico, apresentou a seguinte justificativa para a renova o do contrato de loca o, *in verbis*:

“O imóvel da Avenida Havana, Quadra 29, Lote 23, Bairro Vila Rica – Parauapebas-PA, já atende satisfatoriamente o CEPEJA II, pois apresenta boa estrutura para as atividades educacionais.   um espaço térreo com várias salas de aula e administrativas, área aberta de serviços, localiza o com infraestrutura e acessibilidade com linhas regulares de transporte coletivo, que comporta c moda e plenamente toda a demanda estudantil. O senhor ANTONIO ALVES DAMASCENO, proprietário do espaço, manteve o valor inalterado que permanece de acordo ao mercado local, conforme avalia o imobiliária. Esse imóvel   o único que atende o setor educacional na área de sua necessidade, pois não há imóveis com as características que atendam da mesa forma, pelo que consideramos economicamente vantajosa e viável a referida prorroga o. Somente esse imóvel atende as necessidades da Administra o, principalmente pela localiza o, estrutura capacidade, utiliza o e preço. (...)concluímos que a permanência desta loca o seja vantajosa para a administra o pública devido as boas condi oes do espaço, localiza o, capacidade, condi oes de uso e valor inalterado alinhados ao mercado local, ressaltando que somente esse imóvel atende em todos os aspectos o objeto proposto.”

A Comissão Permanente de Licita o em análise fundamentada se manifestou favorável   celebra o do 1º Termo Aditivo ao contrato n  20200124.



SECRETARIA 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 20200124.

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. 109-118).

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.



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:

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

² Obra citada. Pág. 521.



“... vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre ^{Fls. 122} 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: avaliação mercadológica (fls. 91-92). Neste ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

Em atendimento aos preceitos estipulados na legislação vigente, foi colacionado aos autos avaliação mercadológica/comercial confeccionada pela corretora de imóveis Sra. Lucimar Amarante com inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Pará sob o nº. 00843, demonstrando que o valor cobrado a título de locação do imóvel em apreço está dentro do praticado no mercado imobiliário deste Município de Parauapebas, conforme sua avaliação que resultou em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, fls. 91/92.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 Assistência Social - SEMED (locatário) e o Sr. Anotnio Alves Damasceno (locador), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 26 de fevereiro de 2021.


ELIEL MIRANDA FERREIRA

Assessor Jurídico de Procurador

Dec. 031/2020


QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA
Procuradora Geral do Município

Dec. 026/2021