



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



## PARECER JURÍDICO

**EMENTA:** 3º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20170126. Dispensa de Licitação nº 7/2017-005 SEMED.

**Objeto** Locação de imóvel para o funcionamento de Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental FERNANDO PESSOA, na Rua V-06, Lotes 03, 04 e 24, Quadra 35-A, Bairro Cidade Jardim, Parauapebas-PA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

**Interessado:** A própria Administração e João Dias Ladeira (locador).

### 1. DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre o processo de licitação (requerido pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED), na modalidade de Dispensa de Licitação, que resultou na locação de imóvel para o funcionamento de Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental FERNANDO PESSOA, na Rua V-06, Lotes 03, 04 e 24, Quadra 35-A, Bairro Cidade Jardim, Parauapebas-PA, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a prorrogação (3º TAC) do contrato de locação nº 20170126, em mais 12 (doze) meses e no valor total de R\$ 159.600,00 (cento e cinquenta e nove mil e seiscentos reais).

A SEMED, através do memorando nº 0106 - DA/SEMED - Dir. (fls. 1190), solicita "aditivo, pelo período de 12 (doze) meses, ao Contrato de Locação de Imóvel CPL.0126/2017, para continuidade de funcionamento de Extensão da Escola Municipal de Ensino Fundamental FERNANDO PESSOA, na Rua V-06, Lotes 03, 04 e 24, Quadra 35-A, Bairro Cidade Jardim, Parauapebas-PA, de propriedade do Sr. JOAO DIAS LADEIRA, conforme documentação anexa"

Destaca-se que consta, também, a justificativa de fl. 192 em que a Autoridade Competente afirma que "Destacamos a utilização do referido espaço por atender alunos e educadores em área com infraestrutura, fácil acesso, linhas regulares de transporte coletivo, boa localização às proximidades escola que lhe dá todo suporte necessário ao atendimento. Nessa área somente esse imóvel atende as necessidades da Administração, uma vez que não há outro espaço com características semelhantes para atendimento do interesse público. O proprietário, JOÃO DIAS LADEIRA, manteve o prazo e valor contratual que consideramos compatível com o preço de mercado e avaliação imobiliária. Pelo exposto, concluímos ser o mais vantajoso e viável para o município, levando-se em conta o quantitativo de alunos que serão assistidos, o espaço físico do prédio, sua localização, acessibilidade, preço ajustado ao mercado imobiliário local e às características do espaço."

Aos autos foram juntados, também, o laudo de avaliação mercadológica (fls. 199-200); a portaria de designação do fiscal do contrato (fls. 194-196); o relatório técnico favorável ao pretendido aditamento, assinado pela fiscal do contrato Cristina M<sup>a</sup> Sousa Pereira Tamasauskas



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



(fl. 193); a indicação do objeto e do recurso (fl. 191); a declaração de adequação orçamentária e financeira (fl. 223 ); a declaração de conformidade do locador (fls. 203); as certidões de regularidade fiscal e trabalhista (fls. 205 -209); bem como o decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 213).

A Comissão Permanente de Licitação se manifestou favorável à prorrogação do prazo contratual, tendo em vista que a Administração Municipal não possui instalações próprias para atendimento desta demanda e recomendou a celebração do 3º Termo Aditivo ao contrato nº 20170126 (fls. 214).

Frise-se que a análise quanto ao preço e 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. 216-222).

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

É o Relatório.

### 1. DA ANÁLISE JURÍDICA

A SEMED apresentou suas justificativas e fundamentos quanto à necessidade de se aditar o presente contrato administrativo de nº 20170076 pela segunda 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*

*(...)*

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



*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. 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 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*

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

<sup>2</sup> Obra citada. Pág. 521.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

*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 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.

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.

## 2. DAS RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se, ainda, que seja confirmada a autenticidade das certidões de regularidade fiscal e trabalhista juntadas aos autos e que sejam atualizadas todas as certidões que, porventura, tiverem o prazo de validade expirado quando da emissão do termo aditivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



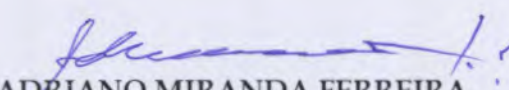
3. CONCLUSÃO

*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:

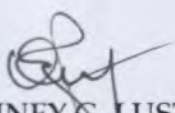
- pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20170126, celebrado entre o Município de Parauapebas (locatária) e João Dias Ladeira (locador), com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, *desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral*.

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

Parauapebas/PA, 16 de março de 2020.

  
ADRIANO MIRANDA FERREIRA

Assessor Jurídico de Procurador  
Dec. 190/2017

  
QUÉSIA SINEY G. LUSTOSA  
Procuradora Geral do Município

Dec. 233/2019