



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 1º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20220444. Dispensa de Licitação nº 7/2022-008 SEMED.

Objeto: Locação de imóvel da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 143, Bairro Rio Verde, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS - CITE, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Interessado: A própria Administração.

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 da Avenida Juscelino Kubitschek, nº 143, Bairro Rio Verde, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS - CITE, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a renovação (1º TAC) do contrato de locação nº 20220444, com vista a alterar o valor do contratado em mais R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A SEMED apresentou a justificativa para a renovação do contrato de locação por meio do Relatório do fiscal do contrato às fls. 198 dos autos, informando que: "O presente relatório, parte integrante da documentação para prorrogação do Contrato de Locação de Imóvel CPL. 0219/2022, para uso da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, resulta de inspeção local com objetivo de verificar as condições de acessibilidade e valor contratual, a fim de dar suporte ao objeto pretendido. Eu, ANTÔNIO CARLOS MARQUES DA SILVA, servidor municipal, sob matrícula nº 2247/2010, designado fiscal de contrato de locação conforme Portaria nº 1140/2021- SEMED, verifiquei o espaço da Rua Juscelino Kubitschek, nº 143, Bairro Rio Verde, Parauapebas-PA, para continuidade de funcionamento do Centro de Inovações Tecnológicas Educacionais - CITE, e pude observar que este é um imóvel amplo, com três pavimentos e várias salas distribuídas pela boa estrutura deste, localizado em área central, dando suporte adequado e eficiente para as atividades desenvolvidas no setor, favorecendo direta e indiretamente todo o sistema de ensino. É fácil de ser acessado por meio da linha regular de transporte coletivo e sua localização conta com infraestrutura, ruas pavimentadas. Não há outro prédio com tais características, o qual tenha imediata disponibilidade, que seja capaz de acomodar com segurança e eficiência os servidores pertencentes ao setor em questão para o desenvolvimento de sua rotina administrativa, pelo seu custo benefício e qualidades supracitadas, este é o único imóvel disponível para atender às demandas da administração pública, quanto ao objeto proposto. A proprietária, Sra. Maria do Socorro Lima, está de acordo com a prorrogação contratual, sob as mesmas condições. As boas condições do espaço, juntamente com sua localização, capacidade, condições de uso, valor alinhado ao local, são vantagens que garantem a continuidade de funcionamento do setor. Sou favorável pelo aditamento por igual prazo e valor.

Descata-se, ainda, que a proprietária do imóvel aceitou a renovação do contrato, conforme declaração de fls. 180 dos autos.

RECEBEMOS

Em 24/11/2023 às _____ hs
CLC - CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

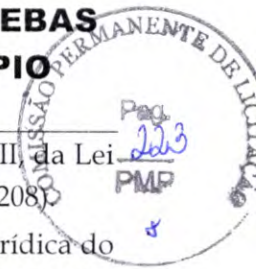
Antônio R. Cruz

Centro Administrativo, S/N, Morro dos Ventos, Parauapebas - PA
CEP.: 68.515-000 Fone: 94 346-2141 E-mail: pmp@parauapebas.pa.gov.br

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



A Comissão Permanente de Licitação com fundamento no art. 57, inciso II, da Lei n.º 8.666/93 se manifestou quanto a celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato (fls. 208).

E assim, vieram os autos para a devida análise quanto à possibilidade jurídica do referido aditamento ao contrato administrativo n.º **20220444**, assinado em 13 de maio de 2022.

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 n.º 4.293/2005, que emitiu Parecer Controle Interno, opinando favoravelmente à contratação (fls. 211-220).

Pois bem. Ressalvando-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram o requerimento deste 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 n.º 8.245/1991, aplicando-se, subsidiariamente, as normas de direito público e a Constituição Federal c/c a inteligência da Lei n.º 8.666/93).

Para subsidiar o entendimento supra, colacionamos os ensinamentos contidos no art. 62, § 3º, da Lei n.º 8.666/93, *in verbis*:

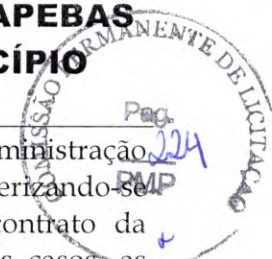
“Art. 62 (...)

§ 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”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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 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.)

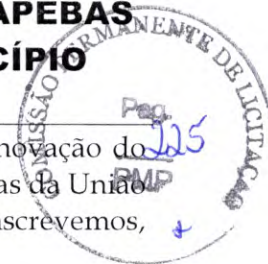
Com efeito, pode-se afirmar que a locação de imóveis insere-se no gênero “serviços”, e que, por ter caráter de continuidade, pode ultrapassar o crédito orçamentário do exercício financeiro, conforme possibilidade prevista na Lei nº 8.666/93, em seu art. 57, inc. II.

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



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 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 aos autos a avaliação mercadológica (fls. 170-178). Neste ponto, dispõe o Controle Interno, *in verbis*:

A avaliação possui o intuito de verificar se o valor cobrado a título de aluguel é ainda compatível com o valor de mercado. Diante disso, fora juntado aos autos Laudo de avaliação de Mercado expedidos no mês de março/2023 pela corretora de imóveis Lucimar Ribeiro Amarante, inscrito no CRECI-PA/AP 8431, apresentando o valor de R\$ 21.145,00 (vinte e um mil cento e quarenta e cinco reais) para o imóvel avaliado, demonstrando que o valor cobrado a título de locação do imóvel em apreço (R\$ 20.000,00) está dentro do intervalo de confiança praticado no mercado imobiliário deste Município de Parauapebas, conforme depreende-se das propostas apresentadas pela Secretaria.

No caso em exame, houve a dispensa de licitação, dentro dos limites legais, e, consequentemente, 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 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



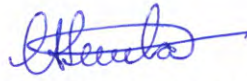
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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 Secretario Municipal de Educação - SEMED (locatária) e a Sra. Maria do Socorro Lima (locadora), desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

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

Parauapebas/PA, 27 de abril de 2023.


ANE FRANCIELE F. GOMES ATTROT
Assessora Jurídica de Procurador
Dec. 490/2017


CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA
Procuradora Adjunta do Município
Dec. 142/2023