



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

PARECER JURÍDICO



EMENTA: 1º 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 1378, Bairro Betânia, para funcionamento da Escola Municipal de Educação Infantil LEIDE MARIA TORRES, ANEXO, no Município de Parauapebas, Estado do Pará, para instalação de um Anexo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Milton Martins.

Assunto: Consulta acerca da possibilidade jurídica de aditamento do contrato, prorrogando o prazo em mais 12 (doze) meses e acrescentando o valor em mais 300.000.00 (trezentos mil reais).

Interessado: A própria Administração.

DO RELATÓRIO

Versa o presente feito sobre a solicitação do 1º aditivo ao contrato de nº 20220177 requerido pela Secretária Municipal de Educação - SEMED, representado pelo Secretário José Leal Nunes - Decreto nº 013/2021, na modalidade de Dispensa de Licitação nº 7/2022-002 SEMED, que tem como objeto locação na Avenida Nicodemos, nº 1378, 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 Secretária Municipal de Educação - SEMED, solicita a renovação do contrato de locação nº 20220177, com vista a alterar o valor do contrato em mais 300.000.00 (trezentos mil reais) e o prazo de vigência em mais 12 (doze) meses.

A Secretaria Municipal de Educação por meio de justificativa às fls. 145-146, bem como relatório do fiscal do contrato (fls. 147), apresentou em síntese a seguinte justificativa para a renovação do contrato de locação, *in verbis*:

"(...) constatei que o mesmo oferece condições adequadas para acolher o quantitativo de alunos matriculados e para desenvolvimento das atividades educacionais. O imóvel possui onze salas de aula, as quais são bem iluminadas e climatizadas, salas administrativas, cozinha, banheiros comuns e adaptados, área de circulação e pátio coberto para atividades recreativas. É localizado em área com infraestrutura, com ruas pavimentadas e de fácil acesso por meio de linhas de transportes coletivo. É, portanto, o único imóvel disponível capaz de atender ao usuário na área demandada, visto que não há imóveis disponíveis, com as características supracitadas, que atendam da mesma forma. O proprietário cumpre com as obrigações no que lhe compete e com as solicitações que eventualmente lhes são dirigidas.

Pelo perfil e custo benefício, por ser o único imóvel que contempla o objeto e os interesses da Administração Pública, e com o objeto de garantir a continuidade de funcionamento das atividades educacionais do ensino infantil na área da região, levando em consideração as vantagens mencionadas, considero viável a prorrogação contratual."

A Comissão Permanente de Licitação em análise fundamentada se manifestou favorável à celebração do 1º Termo Aditivo ao contrato nº 20220177.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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

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. 181-189).

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 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.

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



“... vale trazer à colação o seguinte excerto da consagrada obra do mestre ^{Fredyrica} 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. 154-156).

Nesse 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 Laudos de Avaliação Mercado expedida no mês de janeiro/2023 pela corretora Sra. Lucimar Ribeiro Amarante, inscrito no CRECI-PA/AP 8431, apresentando o valor de R\$ 27.8000,00 (Vinte e sete mil e oitocentos reais) para o imóvel avaliado, demonstrando que o valor cobrado a título de locação do imóvel em apreço (R\$ 25.000,00) está dentro do intervalo de confiança praticado no mercado imobiliário deste Município de Parauapebas, conforme depreende-se da proposta apresentada pela Secretaria.

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

Atenciosamente
Carvalho



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

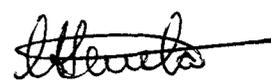


Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo Município,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

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

Parauapebas/PA, 13 de fevereiro de 2023.


ELIEL MIRANDA FERREIRA
Assessor Jurídico de Procurador
Dec. 031/2020


CANDIDA DA SILA LOPES NETA
Procuradora-Geral Adjunta do Município
Dec. 142/2023

