

NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Parecer n.º 44/2022 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 9545/2021

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do **Contrato de Aluguel nº. 003/2019**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do ESPAÇO DE ACOLHIMENTO EUCLIDES COELHO.

Em seu expediente motivador, o Chefe da Divisão de Obras e Manutenção aponta que a renovação do contrato se faz necessária para 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. Informa referido setor que 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. (fls. 02)

Faz parte dos autos manifestação do proprietário do imóvel informando a intenção em renovar o contrato sem reajuste de valor e Termo de Acordo assinado pelo locador, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação (fls. 03/04).

Instrui ainda o processo pesquisa de mercado, na qual se consigna que o valor da locação é compatível com o valor de mercado (fls. 30/31), bem como o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls. 79) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls. 80).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar está vigente, com base no seu Primeiro Termo Aditivo, que possui vigência de 15/03/2021 a 14/03/2022 (fls. 26/27).

Vieram os autos para este NSAJ para análise e parecer.

É o relatório.

Passamos a análise.

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).

NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

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.

No que se refere a adequação de valores, o Departamento Administrativo juntou pesquisa retirada diretamente se sites da internet, o que, ao menos em princípio, não se demonstra irregular, considerando os parâmetro da Instrução Normativa nº 73, de 05 de agosto de 2020 - Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão).

Quanto à vantajosidade, manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, corroborada pela direção do Departamento Administrativo ateste expressamente a vantajosidade do valor do imóvel.

Deve-se destacar, ainda, que a prorrogação do contrato se enquadra dentro do âmbito dos atos discricionários.

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.

NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Nesse sentido, as manifestações do Departamento Administrativo e dos atuais ocupantes do imóvel militam a favor da prorrogação (fls.65), assim como, do fiscal do contrato (fls. 05).

Consta nos autos, Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro, com dotação orçamentária para RMS/Emprenho, valor mensal de R\$10.000,00 pelo período de março a julho/2022. No memorando nº 135/2021-DOM, consta solicitação de prorrogação para o período de 15/03/2022 a 14/03/2023, no entanto, o setor de orçamento desta fundação informa que há reserva orçamentária para apenas 5 meses de aluguel do Espaço de Acolhimento Euclides Coelho, ou seja, tal reserva contempla um período inferior ao solicitado.

Recomenda-se expressamente que seja apensado aos autos certidão de registro de imóvel, que comprove a regularidade do imóvel nos dias que correm, haja vista que, vislumbra nos autos Certidão de Registro de Imóvel de 20 de novembro de 2018 (fls. 64), tendo como proprietário o Sr. Henrique Tsuyoshi Sato, vale destacar que, o processo foi instruído em nome da Sra. Luzenilda Moita Sato, assim, faz-se necessário anexar documento cabível de representação.

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 autorizo 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, desde de que, observe o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e sua previsão orçamentária (período de março a julho/2022) e os apontamentos supracitados.

Necessária ainda a respectiva autorização do NIG conforme Resolução NIG nº 01/2021, de 19 de agosto de 2021, publicado 30 de agosto de 2021- Art. 1º. Serão liberados, pelo Departamento de Programação e Orçamentação- DEPO/SEGEP, sem manifestação prévia do NIG, os pedidos de quota orçamentária que impliquem nas seguintes despesas:

V- Aluguel de imóveis para funcionamento de órgãos ou entidades do Poder Executivo, desde que o referido contrato de locação tenha sido realizado até dia 31 de julho de 2021.

Art. 3º Ficam suspensas, independente de fonte, novas contratações de despesas à conta do orçamento 2021, com:

NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS

III- locação de imóveis, sem prévia autorização do NIG, cujo análise será instruída por meio de processo com a devida justificativa e indicação da fonte orçamentária.

Art. 4º- Fica vedada no corrente exercício a geração de novas despesas de capital ou a assunção de nova obrigação de natureza continuada, sem prévia autorização do NIG, sob pena de considerar-se irregular a despesa e determinada a apuração de responsabilidade do seu ordenador. (grifo nosso)

Fica vedada no corrente exercício a geração de despesa ou a assunção de obrigação que não observe os artigos 16 e 17 da Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF. Em tempo, recomenda-se o encaminhamento à SEGEP para deliberação e manifestação quando ao pleito.

Por fim, reafirma-se que o presente parecer tem caráter opinativo, não vinculando a atuação do Poder Público.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 21 de fevereiro de 2022.

NINA A. FARIAS
ASSESSORA JURÍDICA
NSAJ/FUNPAPA