



PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PARECER JURÍDICO

EMENTA: 2º Termo Aditivo. Contrato de Locação nº 20180370. Dispensa de Licitação nº 7/2018-003 SEMED.

Objeto: Locação de imóvel na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural - Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, 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 na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural - Parauapebas, para funcionamento do Setor de Apoio Pedagógico do Ensino Básico, no Município de Parauapebas, Estado do Pará.

Constam dos autos, que a Administração Municipal, por meio da SEMED, solicita a prorrogação (2º TAC) do contrato de locação nº 20180370, em mais 12 (doze) meses e no valor total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

A SEMED, através do memorando nº 0153 - DA/SEMED - Dir. (fl. 146), solicita "aditivo pelo período de 12 (doze) meses ao Contrato de Locação de Imóvel nº CPL. 0370/2018, para continuidade do funcionamento do SETOR DE APOIO PEDAGÓGICO DO ENSINO BÁSICO, na Rua Citrino, 30E, Vila Paulo Fonteles - Zona Rural - Parauapebas - PA, de propriedade do Sr. REGINALDO NUNES DE MELO, conforme documentação anexa".

Destaca-se que consta, também, a justificativa de fls. 147 em que a Autoridade Competente afirma que "o proprietário, senhor REGINALDO NUNES DE MELO, manteve a proposta inicial, permanecendo inalterado o valor de aluguel, que está compatível com o mercado imobiliário local, conforme avaliação imobiliária anexa. Somente esse espaço atende a coordenação no suporte às atividades pedagógico/administrativa da unidade escolar, por sua localização facilitar o rápido acesso e a comunicação com a escola que lhe fornece todo apoio necessário, bem como pelo espaço físico que atende a contento, infraestrutura local, preço ajustado ao mercado e às qualidades do imóvel e sem concorrente por ser o único na área de necessidade do usuário, que se torna mais difícil por ser zona rural. Pelo exposto, concluímos pela permanência de utilização do espaço, por considerarmos vantajoso e viável para a administração pública, e pedimos procedimentos licitatórios para a devida prorrogação contratual".

Aos autos foram juntados, também, o Relatório Técnico favorável ao pretendido aditamento, assinado pela fiscal do contrato Talita Rodrigues da Silva (fls. 148); portaria de designação da fiscal do contrato e ciência da servidora designada (fls. 149-151); declaração da fiscal do contrato (fls. 152); certidão referente ao IPTU (fls. 153); ofício nº 0148/2020 (fls. 154); parecer de avaliação mercadológica/comercial (fls. 155-156); ofício nº 0152/2020 (fls. 157); declaração de conformidade de aditivo (fls. 158); certidões de regularidade fiscal e trabalhista



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

(fls. 159-163); declaração referente ao INSS e ao FGTS (fls. 164); indicação do objeto e do recurso (fls. 165); declaração de adequação orçamentária e financeira (fls. 166); decreto de designação da Comissão Permanente de Licitação (fls. 167); manifestação da Comissão Permanente de Licitação (fl. 168); minuta de aditivo (fl. 169); parecer do controle interno (fls. 170-176); bem como os documentos referentes ao cumprimento das recomendações do parecer da Controladoria Geral do Município (fls. 177-181).

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 2º Termo Aditivo ao contrato nº 20180370 (fls. 168).

Frise-se que a análise quanto ao preço, bem como a 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. 170-176).

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 20180370 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 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, 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 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

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**

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 *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, 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.

2. DAS RECOMENDAÇÕES

- Recomenda-se que o documento de fls. 168 seja devidamente assinado.
- Recomenda-se que sejam cumpridas todas as recomendações que constam no parecer da Controladoria Geral (fls. 170-176).



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

- 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.

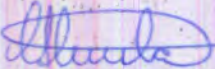
3. CONCLUSÃO

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, opina: os:

- pela prorrogação do contrato administrativo de locação nº 20180370, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Parauapebas (locatária) e Reginaldo Nunes de Melo (locador), com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, desde que cumpridas as recomendações desta Procuradoria Geral.

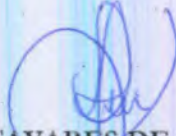
É o parecer que submetemos à consideração de Vossa Excelência, S. M. J.

Parauapebas/PA, 02 de Julho de 2020.


CÂNDIDA DA SILVA LOPES NETA

Assessora Jurídica de Procurador

Dec. 752/2017


KÊNIA TAVARES DE OLIVEIRA

Procuradora-Geral Adjunta do Município

Dec. 235/2020