



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, N° 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

PARECER JURÍDICO Nº 069/2022– PJ/SMT.

Santarém-PA, 29 de setembro de 2022.

**PROCESSO: 3º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 022/2017-SMT – DISPENSA Nº 002/2017 – SMT
PRAZO E VALOR.**

**INTERESSADO: DIVISÃO DE LICITAÇÃO, CONTRATOS E CONVÊNIOS DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO.**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA
DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT.**

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 2022039.

À DIVISÃO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS- SMT,

1. RELATÓRIO

Os autos vieram a esta Consultoria Jurídica para pronunciamento sobre a regularidade do procedimento que visa prorrogar por mais 12 meses, além dos 60 meses previstos no inc. II do art. Lei 8.666/93, o Contrato de Locação de Imóvel nº 22/2017-SMT (fls. 54-61), com fundamento no art. 24, X, da Lei 8.666/93, com a locadora Adelana Mara Guimarães Valente.

Referido contrato, cujo objeto é a locação de imóvel não residencial para o funcionamento da SMT, que entre si fazem o Município de Santarém – Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito, já sofreu os seguintes aditivos:

- Contrato originário: 02/10/2017 a 30/09/2019;
- 1º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste até 30 de setembro de 2021;
- 2º Termo Aditivo: prorrogou o ajuste até 30 de setembro de 2022;

Iniciaram-se os procedimentos tendentes à prorrogação excepcional do ajuste, com fulcro no §4º do art. 57 da Lei 8.666/93, tendo sido minutado o 3º Termo Aditivo, o qual se submete a esta Consultoria para análise e manifestação, nos termos do disposto no Parágrafo único do art. 38 da Lei 8.666/93.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Consigna-se, inicialmente, que a presente manifestação se limita à aferição da regularidade jurídica da prorrogação pretendida, não restando compreendida, no escopo da consulta, avaliação quanto ao mérito do pleito ou quanto aos aspectos técnicos que o rodeiam. Da mesma forma, os atos



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, N° 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

administrativos já exarados, em especial os relacionados às prorrogações anteriores ou concessões de reajustes, escapam ao objetivo da consulta, que não os aborda, nem os ratifica.

Embora todo processo administrativo em epígrafe tenha se desenrolado sob as regras de vigência direcionadas a serviços contínuos, levanta-se nesse momento uma questão prejudicial, a qual dará novo contorno à contratação dos autos.

É que, em que pese a locação tenha características semelhantes à contratação de um serviço contínuo, sua natureza essencialmente de direito privado atrai a aplicação de algumas normas próprias, como bem salienta o art. 62, § 3º, I da Lei 8.666/93:

“Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço. (...)”

§ 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;

II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público. – grifei

Sabe-se que a simples participação do Poder Público em um ajuste acarreta a alteração do regime jurídico aplicável, ou seja, sempre incidirá o regime público. Contudo, este poderá se dar em menor ou maior grau, a depender da matéria versada, mantendo-se sempre as exigências públicas de forma, procedimento, competência e finalidade, haja vista que a atuação da Administração está sempre orientada ao atendimento do interesse público.

Ocorre que, no caso específico de contrato de locação no qual a Administração seja locatária, a Lei 8.666/93, em seu art. 62 §3º listou as regras de direito público que lhe seriam aplicáveis, quais sejam, os arts. 55 e 58 a 61 da mesma Lei, o que exclui, expressamente, o art. 56, pertinente à exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos.

Entende-se, portanto, que não se aplica a restrição contida no caput do artigo 57 aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, §3º, que manda incidir nos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, excluindo o art. 57, que assim reza:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, N° 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório;

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; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

~~*III - (VETADO)*~~

IV - ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática, podendo a duração estender-se pelo prazo de até 48 (quarenta e oito) meses após o início da vigência do contrato.

V - às hipóteses previstas nos incisos IX, XIX, XXVIII e XXXI do art. 24, cujos contratos poderão ter vigência por até 120 (cento e vinte) meses, caso haja interesse da administração. (Incluído pela Lei nº 12.349, de 2010)

§ 1º Os prazos de início de etapas de execução, de conclusão e de entrega admitem prorrogação, mantidas as demais cláusulas do contrato e assegurada a manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, desde que ocorra algum dos seguintes motivos, devidamente autuados em processo:

I - alteração do projeto ou especificações, pela Administração;

II - superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução do contrato;

III - interrupção da execução do contrato ou diminuição do ritmo de trabalho por ordem e no interesse da Administração;

IV - aumento das quantidades inicialmente previstas no contrato, nos limites permitidos por esta Lei;

V - impedimento de execução do contrato por fato ou ato de terceiro reconhecido pela Administração em documento contemporâneo à sua ocorrência;

VI - omissão ou atraso de providências a cargo da Administração, inclusive quanto aos pagamentos previstos de que resulte, diretamente, impedimento ou retardamento na execução do contrato, sem prejuízo das sanções legais aplicáveis aos responsáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, N° 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.

§ 3º É vedado o contrato com prazo de vigência indeterminado.

§ 4º Em caráter excepcional, devidamente justificado e mediante autorização da autoridade superior, o prazo de que trata o inciso II do caput deste artigo poderá ser prorrogado por até doze meses. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

Sobre o tema, o egrégio Tribunal de Contas da União – TCU, assim tem se manifestado:

“ACÓRDÃO Nº 1127/2009 – TCU – Plenário

(...)

9. Acórdão: Vistos, relatados e discutidos estes autos que versam sobre consulta formulada pelo Advogado-Geral da União, Sr. José Antônio Toffoli, sobre a possibilidade de prorrogação, por prazo superior aos 60 (sessenta) meses fixados pelo artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, de contratos de locação de imóvel celebrados com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (dispensa de licitação), nos quais a Administração Pública figure como locatária.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, em:

9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3.º, inciso I, da Lei n.º 8.666/1993, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da citada Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei no 8.245/1991, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei n.º 8.666/1993, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3.º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, N° 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

9.1.3. a vigência e prorrogação devem ser analisadas caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto a verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3.º da Lei n.º 8.666/1993.

9.2. encaminhar ao consulente cópia do inteiro teor da deliberação que vier a ser adotada, bem como do Relatório e Voto que a fundamentarem;

9.3. arquivar o presente processo, nos termos do art. 169, inciso IV, do RITCU. (Sessão de 27/5/2009, Min. Benjamin Zymler – relator)” – grifei

A orientação proposta pelo TCU agrega de forma harmônica, para os contratos de locação semelhante ao em estudo, tanto o regime de direito público como o de direito privado de modo a permitir um prazo mais longo às locações sem que, contudo, haja um automatismo indeterminado em sua continuação.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

Não obstante, a manutenção da locação não pode se dar por prazo indeterminado pois o mesmo interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos anseios e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos indeterminadamente, vez que isso afastaria o necessário controle finalístico sobre o ajuste.

Deste modo, em conclusão, tem-se que os contratos de locação em que a Administração é locatária não se submete ao regramento do art. 57 da Lei 8.666/93, mas sua vigência não poderá ser indeterminada e nem suas prorrogações, automáticas.

Havendo, então, na lei, a possibilidade de prorrogação de um ajuste tal além dos costumeiros 60 (sessenta) meses para serviços contínuos, não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe por mais 5 (cinco) meses como se requer.

Advirta-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àquelas pertinentes a um ajuste original. Logo, torna-se imprescindível que as mesmas condicionantes existentes para consumação de um contrato sejam verificadas no instante da prorrogação. Em outras palavras, reputa-se necessária a manutenção, quando da prorrogação, das exigências para a contratação direta com base no art. 24, X¹, da Lei 8.666/93, em especial (i) a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) a adequação do imóvel em questão (e somente dele) para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico prévio.

¹ “X- para a compra de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMT
Av. Sérgio Henn, Nº 635 – Aeroporto Velho – CEP 68020-000 – Santarém-PA
CNPJ: 05.182.233/0011-48

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, com fundamento no disposto no art. 62, §3º da Lei 8.666/93, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do contrato de locação epigrafado, desde que observadas as recomendações expostas no corpo do parecer.

Impende salientar que esta Consultoria Jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa.

Ademais, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93 (Julgados STF: MS nº 24.073-3-DF-2002; MS nº 24.631-6-DF-2007), e apresenta como respaldo jurídico os fatos e fundamentos colacionados.

Ex positis, com fulcro nas disposições normativas pertinentes, esta Consultoria Jurídica opina pela legalidade do procedimento.

Retornem-se os autos para a Divisão de Licitação, Contratos e Convênios para as providências cabíveis.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Flávia Raffaella Pereira Leal
Consultora Jurídica Municipal
Decreto nº 036/2022 - OAB/PA Nº 24.280