

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM**  
**FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII**  
**NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

Parecer n.º 120/2020 – NSAJ/FUNPAPA

Processo: 132/2020

Assunto: Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel

Versam os presentes autos sobre a prorrogação do **Contrato de Aluguel n.º 003/2019**, cujo objeto é a locação não residencial de imóvel para o funcionamento do Espaço de Acolhimento de 0 a 6 anos – Euclides Coelho, com prazo de 12 (doze) meses.

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 esclarecendo, cujo serviço é de caráter continuado, de extrema importância para a população. Ademais, informa que não há prédios disponíveis no acervo Municipal que atendam as necessidades do espaço. Aponta, ainda, que o aluguel permanecerá no mesmo valor, sem reajuste (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 apenas pelo locador, de mesmo teor, qual seja, a manutenção do valor da locação (fls. 03/04).

Constam dos autos pesquisa e pesquisa de mercado (fls.18/24) e ainda o Demonstrativo da Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (fls.27) e a Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém (fls.28, esta ainda não assinada).

Há manifestação dos atuais ocupantes do espaço, favoráveis a prorrogação (fls. 25).

Note-se que o contrato que se pretende prorrogar possui vigência de 12 (meses), com início em 15/03/2019.

Não consta dos autos manifestação do fiscal do contrato.

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 n.º 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 8.666/93).

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.

Daí 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM**  
**FUNDAÇÃO PAPA JOÃO XXIII**  
**NÚCLEO SETORIAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS**

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 n. 5/2014 – SLTI/MP – Ministério do Planejamento, alterado pela Instrução Normativa nº 3, de 20 de abril de 2017).

Quanto a vantajosidade, além da manifestação preliminar já existente no corpo da própria pesquisa, sugere-se que a direção do Departamento Administrativo ateste expressamente a vantajosidade do valor do imóvel.

Nesse sentido, outro ponto também deve ser observado.

Um dos imóveis utilizados como parâmetro para a demonstração da adequação do valor possui quase mais que o dobro do tamanho do imóvel que se pretende alugar, o que, pode acarretar contaminação da pesquisa.

Assim sendo, **antes da finalização do presente procedimento** sugere-se que seja providenciada nova pesquisa, com imóveis em tamanho similar, em número mínimo de 03, de forma que se possa ter um comparativo mais seguro sobre o valor praticado.

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.

Nesse sentido, as manifestações do Departamento Administrativo e dos ocupantes do imóvel já constantes dos autos militam a favor da prorrogação.

**Não há**, entretanto, a **manifestação do fiscal do contrato**, a qual é na presente situação, necessitando, portanto, de sua oitiva.

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**.

Ainda, faz-se necessária a consulta prévia ao **Núcleo de Contenção de Despesas (NCD)** ante as disposições do Decreto nº. 92.817-PMB de 14 de janeiro de 2019 (publicado no D.O.M. de 18 de janeiro de 2019, que estabelece as medidas administrativas de racionalização, controle orçamentário e financeiro, bem como de contenção de despesas para cumprimento por todos os órgãos e entidades no âmbito do Poder Executivo Municipal), especialmente considerando que não houve a redução do valor da locação.

Em tempo, faz-se necessária a assinatura da Declaração do Ordenador de Despesas referente à adequação necessária com a Lei Orçamentária Anual do Município de Belém.

É o parecer.

À apreciação superior.

Belém, 10 de fevereiro de 2020

*Mauro Emin*  
 Consultor Jurídico  
 FUNPAPA/PMB

*De acordo.*  
 20/02/2020  
*[Assinatura]*  
 ACQUA DA COSTA  
 Consultor Jurídico