



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo nº. 025/2021 - PMA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 007/2021

Contrato Administrativo nº. 2021/034

Objeto: Locação de Imóvel visando o funcionamento da Vigilância em Saúde

Interessado: Comissão Permanente de Licitação – CPL/PMA

EMENTA: PARECER JURÍDICO. CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 2021/034 – SESMAB. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA. SERVIÇO CONTÍNUO. MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO. ART. 37, XXI DA CF/1988. LEI Nº. 8.245/91. ART. 62, §3º, I E ART. 57, II e §2º DA LEI 8.666/93.

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de Parecer Jurídico, à vista de solicitação encaminhada pela Comissão Permanente de Licitação – CPL, em 08 de março de 2022, para análise e emissão de parecer acerca da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do Contrato Administrativo nº. 2021/034, oriundo da Dispensa de Licitação nº 007/2021, que teve como objeto a “*Locação de imóvel visando o funcionamento da Vigilância em Saúde*”, mediante requerimento da Secretaria Municipal de Saúde – SESMAB.

Verifica-se que em 15 de março de 2021, o procedimento de Dispensa de Licitação fora analisado pela assessoria jurídica, que opinou favoravelmente pela locação do imóvel, mediante análise dos autos e documentação pertinente.

Em 08 de março de 2022, os autos foram novamente remetidos à esta assessoria, para análise da possibilidade de prorrogação do prazo contratual. Assim, compulsando os autos, verifica-se, na solicitação, a juntada dos seguintes documentos, observada sua relevância:

1. Memorando nº. 092/2022 – SEMAD/PMA;
2. Ofício nº. 179/2022 – GAB - SESMAB, por meio do qual a Secretaria Demandante solicita e justifica a prorrogação do prazo contratual;
3. Manifestação favorável do proprietário do imóvel, acerca da prorrogação;
4. Cópia do Contrato Originário;
5. Despacho ao Setor de Contabilidade;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

6. Indicação de Dotação Orçamentária e Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
7. Autorização para a prorrogação do prazo contratual;
8. Decreto Municipal nº. 065/2022; e
9. Minuta do Termo de Aditamento.

Recebemos os autos no estado em que se encontram, mediante encaminhamento de solicitação dirigida à esta assessoria jurídica.

Procedamos, assim, à sua análise por meio do presente parecer jurídico.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

2. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES. DO PARECER JURÍDICO.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á à dúvida estritamente jurídica, ora proposta e, aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.”

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA E LEGAL

3.1. DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O Contrato Administrativo sob análise formaliza a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Vigilância em Saúde do Município, oriunda de dispensa de licitação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

Verifica-se tratar-se de avença que visou a efetivação de finalidades precípua da Administração Pública, à medida que o imóvel locado se fez necessário à instalação de uma repartição pública.

Dito isso, cumpre-nos destacar o entendimento da Corte de Contas, consagrado no Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, abaixo colacionado:

ANÁLISE

[...]

16. **É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada**, pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público.

Por sua natureza, a prorrogação deste contrato deve fundamentar-se nas disposições do art. 57, inciso II da Lei nº. 8666/93. Ocorre que, ao citar as normas públicas aplicáveis aos contratos de locação em que o poder público é locatário, o referido diploma legal não previu a utilização de seu art. 57, que trata da duração e prorrogação dos contratos administrativos, sobretudo do inciso II, que trata especificamente da duração e prorrogação de contratos cujos objetos constituem-se como serviços a serem executados de forma contínua. Tal situação gera dúvidas acerca da adequada fundamentação diante da solicitação de prorrogação do prazo de vigência do referido tipo de contrato administrativo.

A doutrina majoritária, entretanto, nos esclarece que os contratos de locação, ainda que pactuados pelo poder público, são regidos pelo direito privado, precisamente pela Teoria Geral dos Contratos e pela Lei nº. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com algumas ressalvas, uma vez que a Administração Pública deve obediência, primordialmente, a princípios elementares que garantem a proteção do interesse público em face do interesse privado.

Dito isso, nos esclarece a doutrina do professor Matheus Carvalho que *“Nos contratos de direito privado, o Estado não goza de prerrogativas de poder público, não obstante precise respeitar os requisitos e as limitações estipuladas na Lei nº. 8.666/93.”*

Assim, frise-se que acerca do prazo de vigência e prorrogação dos contratos de locação, a Lei do Inquilinato dispõe, *in verbis*:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação **prorroga - se**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel: [...] (*grifo nosso*)

Todavia, o parágrafo único do art. 60 da Lei nº. 8.666/93 lembra o que se colaciona abaixo:

Art. 60 *omissis*

[...]

Parágrafo único. **É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração**, salvo o de pequenas compras de pronto pagamento, assim entendidas aquelas de valor não superior a 5% (cinco por cento) do limite estabelecido no art. 23, inciso II, alínea "a" desta Lei, feitas em regime de adiantamento.

No mesmo sentido, a Corte de Contas, no supracitado Acórdão nº. 1127/2009 – TCU – Plenário, concluiu:

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em sessão plenária, em:

[...]

9.1.2. **não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado**, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, pois: (i) o parágrafo único do artigo 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do artigo 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.

9.1.3. **a vigência e prorrogação deve ser analisada 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 à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;** (*grifo nosso*)

Consideradas as questões legais acerca da prorrogação contratual, nos resta pertinente assegurar a observância do prazo limite previsto no inciso II, do art. 57, afim de salvaguardar a Administração Pública das prorrogações contratuais automáticas e por prazo indeterminado, observada a natureza indubitavelmente continuada do objeto deste contrato.

Ademais, nos é ainda mais importante a verificação periódica da **vantajosidade** do contrato diante da possibilidade de sua prorrogação, o que inclusive a justifica, observado o disposto no §2º, do art. 57 da Lei 8666/93.

Por essa perspectiva de visualização da realidade prática e vantajosidade da prorrogação contratual, a professora Odete Medauar colabora didaticamente com sua orientação a respeito do tema em análise, nesse sentido:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

A questão do prazo contratual deve ser vista com certa flexibilidade. Há casos que não se enquadram exatamente nas exceções, mas a aplicação rígida do caput do art. 57 poderá redundar em ônus e prejuízos para a Administração, além de afugentar licitantes e contratados. **Havendo previsão de recursos financeiros e plena explicitação das consequências danosas da aplicação rígida do caput do art. 57 ao caso concreto, deve ser admitido entendimento flexível a respeito, em nome dos princípios da razoabilidade, economicidade e atendimento do interesse público.** (*grifo nosso*)

Assim, compulsando os autos, imperioso destacar a **justificativa encaminhada pelo setor demandante**, onde verificam-se as razões pelas quais se pretende prorrogar o contrato administrativo sob análise, as quais importa destacar:

Cumprimentando-o faço referência ao CONTRATO Nº. 2021/034 firmado com a Sra. Olgarina Pinheiro, que tem como objeto locação de imóvel visando funcionamento da Vigilância em saúde, localizado na Avenida 15 de agosto, nº. 1791, bairro Centro – Abaetetuba/PA, imóvel comercial, de dois pavimentos dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular (...)

Em consulta com a contratada por parte desta Secretaria Municipal de Saúde – SESMAB, a proprietária manifestou interesse em manter prestação do serviço, não requerendo correção de valor, apenas de prazo (em anexo), pelo período de 12 meses, de 22 de março de 2022 a 22 de março de 2023.

(...)

Nesse sentido, apresentamos a seguir as razões que nos levam a entender viável e justificada a prorrogação da vigência do supracitado contrato:

- a) A prorrogação de contrato com proprietário já contratado minimizaria custos e tempo, uma vez que o mesmo atende todas as necessidades de espaço para ser desenvolvido o trabalho proposto para o setor.
 - b) Em imóveis residenciais e comerciais, a idade, o sistema construtivo e o estado de conservação é fator relevante para se considerar a prorrogação de prazo do aluguel. Levando em consideração para determinação ao valor de locação do imóvel e ampla pesquisa no mercado imobiliário.
 - c) O imóvel encontra-se em local estratégico, centro da cidade, de vias de fácil acesso para atender a população do Município de Abaetetuba.
- [...]

No mais, constata-se nos autos, documentação que atesta a propriedade do imóvel e manifestação favorável firmada pelo proprietário do imóvel, acerca da prorrogação contratual.

Outrossim, verifica-se a indicação de dotação orçamentária, a declaração de adequação orçamentária e financeira e a autorização da autoridade competente.

Pelo exposto, considerando que a locação de imóvel para alocação de repartição pública tem características de serviço de prestação continuada, uma vez que a sua interrupção pode comprometer a execução das atividades precípuas da Administração Pública; que a prorrogação não acarretará aumento do valor proposto no contrato originário; e que as características do imóvel se adequam as necessidades de espaço para



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

o desenvolvimento do trabalho proposto, entendemos pela possibilidade da prorrogação contratual nos termos do art. 57, inciso II e §2º da Lei nº. 8.666/93.

3.2 DA ANÁLISE DA MINUTA DO TERMO DE ADITAMENTO

Passamos a análise dos elementos abordados na minuta do Termo de Aditamento, em obediência ao parágrafo único do art. 38 Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e em observância do que dispõe o art. 60, parágrafo único e inciso I do §3º do art.62 do mesmo diploma, especialmente no que concerne a formalização dos instrumentos contratuais, *in verbis*:

Art. 62. *Omissis*

[...]

§ 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;

Sendo assim, considerando que a avença não se trata de compras de pronto pagamento, mas de locação em que o poder público figura como locatário, destacamos que **a prorrogação do prazo de locação sob exame fora devidamente reduzida a termo**, em observância do que assevera o parágrafo único do art. 60 da lei nº. 8.666/93.

Ademais, trata-se de **Primeiro Termo de Aditamento**, onde notam-se devidamente informados o contrato ao qual se refere, qual seja: Contrato Administrativo nº. 2021/034; a identificação das partes; a dispensa de licitação originária; o objeto e o prazo contratual, onde fora devidamente informada data de início e de término da vigência; e por fim, a ratificação das demais cláusulas contratuais, conforme ditames do art. 61 da lei nº. 8.666/93.

Contudo, **sugerimos** a inclusão de cláusula de vigência em caso de alienação, nos termos do art. 8º da nº. 8.245/1991, a fim de resguardar a Administração Pública de prejuízos, diante da possibilidade de eventual alienação do imóvel.

Ainda, **sugerimos** a inclusão de item dentre as obrigações do locador, para, de forma expressa, assegurar que este efetive o pagamento das taxas e impostos referentes a propriedade, especialmente de IPTU, observadas a economicidade, a razoabilidade e a



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA

vantajosidade da contratação para a Administração Pública, e conforme preconiza o art. 22, inciso VIII, da lei nº. 8.245/1991.

Por fim, **orientamos** a inclusão de cláusula de indicação da dotação orçamentária prevista para a despesa no exercício corrente; e lembramos a necessidade de atendimento do que preceitua o parágrafo único do art. 61, *in verbis*:

Art. 61 *omissis*.

[...]

Parágrafo único. **A publicação resumida** do instrumento de contrato ou **de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura**, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.

Posto isto, e realizado o exame da minuta do termo aditivo, observadas as orientações destacadas neste parecer jurídico, entendemos por sua aprovação.

4. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto aos critérios de conveniência e oportunidade da prática do ato administrativo, e desde que observadas as orientações destacadas ao longo deste parecer, por aspectos de razoabilidade e efetividade, entende-se materializado o enquadramento da pretensão nas hipóteses permissivas legais, opinando-se **FAVORAVELMENTE** pela possibilidade de concessão do aditivo de prazo contratual, pelo período de **12 (doze) meses**, com vigência a partir de 22 de março de 2022 a 22 de março de 2023.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Retornem-se os autos à Comissão Permanente de Licitação – CPL, para diligências cabíveis.

Abaetetuba-PA, 14 de março de 2022.

LYANE ANDRESSA PANTOJA ARAÚJO
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA Nº 30.641