

PARECER JURÍDICO
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 009/2023 - DL
CONTRATO Nº 20230353
ASSUNTO: PEDIDO DE ADITIVO DE PRAZO DE VIGÊNCIA AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL “PENEDO”.
LOCADOR: RAIMUNDO SOUSA DA CRUZ.

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a este Procurador Jurídico Municipal, na qual requer análise jurídica do 2º Termo Aditivo de prazo de vigência ao Contrato Administrativo de locação de imóvel n.º 20230353.

Tem o Termo Aditivo por objeto a prorrogação do prazo de vigência por igual período, com manutenção do valor contratual.

Nota-se que a vigência contratual de acordo com o 1º Termo Aditivo vai até 14 de agosto de 2025.

No que se refere a prorrogação de prazo, a justificativa apresentada para a celebração do Termo Aditivo reside, em síntese, que o imóvel locado garantirá o acesso do aluno a escola por todo período letivo, uma vez que é uma garantia do aluno, a matrícula efetiva gratuita no serviço público na localidade onde reside, um direito do estudante conforme o ECA, tendo o estado apenas o dever de prestar, e a prorrogação contratual será vantajosa economicamente, prevenindo custos e evitando comprometer a aplicação da receita pública, em consequência ao satisfatório atendimento do serviço público.

É o breve relato.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

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, bem como salienta o art. 62, §3º, I da Lei nº 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.”

Ocorre que, no caso específico de contrato de locação no qual a Administração seja locatária, a Lei nº 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 a exigência de garantia, e o art. 57, pertinente aos prazos.

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

“ACORDÃO Nº 1127/2019 – 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 art. 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 plenário 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, §3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no art. 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o §3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e o interessado 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 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;

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 ar. 169, inciso IV, do RITCU. (Sessão de 27/05/2009, Min. Benjamin Zymmler – relator)” - grifei

A orientação proposta pelo TCU agrega de forma harmônica, para os contratos de locação semelhantes ao em análise, 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 os anseios e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos indeterminadamente, vez que isso afastaria o necessário controle finalístico sobre o ajuste.

Desse modo, conclui-se que os contratos de locação em que a Administração figure como locatária não se submete ao regramento de prazo do art. 57, inciso II da Lei nº 8.666/93, mas sua vigência não poderá ser indeterminada e nem suas prorrogações automáticas.

De acordo com a lei, não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe.

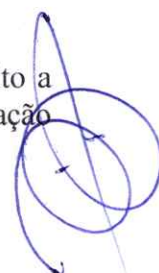
Conforme dispõe o §2º, do art. 57, da Lei nº 8.666/93, toda prorrogação de prazo deve ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato. Verifica-se nos autos que o dispositivo foi cumprido pela autoridade competente, justificando a necessidade de aditivo de prazo.

Pode-se considerar a demonstração do interesse por parte da Secretária Municipal de Educação na continuidade da locação, bem como sua aprovação formal foram supridas pela apresentação da motivação/justificativa. Também o limite de vigência foi exaustivamente exposto.

Constata-se que há interesse por parte do Locador na continuidade do Contrato pelo valor mensal originário, conforme termo de aceite em anexo.

Consta na Cláusula Segunda do Contrato nº 20230353 expressamente a possibilidade de prorrogação de prazo de vigência.

Demonstrada a possibilidade de realização do Termo de Aditivo, no que diz respeito a minuta do Termo Aditivo, informa-se que a mesma se encontra em consonância com a legislação



vigente, não se vislumbrando, desta feita, impedimento para que seja efetuada a formalização da prorrogação pretendida, observada as orientações contidas no presente parecer opinativo.

Advirta-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àqueles 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, X da Lei nº 8.666/93, em especial: a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; adequação do imóvel em questão para a satisfação das necessidades da Administração; e a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico.

III – CONCLUSÃO

Face o exposto, a presente análise fica restrita aos aspectos jurídico-formais, no qual, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do Contrato de Locação nº 20230353, desde que observada às recomendações expostas no corpo do parecer.

Ressalve-se a necessidade de publicidade resumida do aditamento na imprensa oficial até o quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura (art. 61, p. único) para que o ato tenha eficácia.

Parecer não vinculante, meramente opinativo.

Salvo melhor juízo, é como entendemos.

Itaituba – PA, 06 de agosto 2025.


ATEMISTOKHELES A. DE SOUSA
PROCURADOR JURÍDICO MUNICIPAL
OAB/PA Nº 9.964