

PARECER

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7/2022-003FMMATI

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE, TURISMO E INDÚSTRIA DE TUCUMÃ-PA

CONSULTA: POSSIBILIDADE DE ADITIVO DE PRAZO AO CONTRATO Nº 20220095 DECORRENTE DO PROCESSO 7/2022-003FMMATI

Esta assessoria, recebeu consulta formal da CPL da Prefeitura Municipal de Tucumã-PA, a qual, solicita emissão de parecer sobre a legalidade de celebração de termo aditivo de prazo do contrato Nº 20220095, decorrente do processo 7/2022-003FMMATI. Esclarece ainda, que o contratado é LAMARTIN ROSALVES DE ALMEIDA e que o escopo de locação de imóvel para abrigar a estrutura da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Turismo e Indústria.

Não obstante, antes de adentrarmos mais profundamente no cerne desta análise, entendemos que o ponto inicial a ser valorado, se encontra na justificativa apresentada para o ato. E neste espeque, em consulta à justificativa constante nos autos, as razões apresentadas foram as seguintes:

- a) Trata-se de caso bem exemplificativo de materialização do princípio da vantajosidade. Isto posto, é medida legal e moral que contempla os elementos de logística, eficiência e economicidade de maneira integral, vez que o município de Tucumã, é escasso em imóveis disponíveis para locação. Sobretudo, com características físicas que atendam às necessidades da gestão.*
- b) Neste sentido, a continuidade na prestação dos serviços executados no imóvel em locado, minimizaria custo, vez que nossos servidores já estão familiarizados com a localização do imóvel e o mesmo atende perfeitamente as necessidades da gestão. Desta forma, evitando inaptações que poderiam nos gerar custos e configurando a logística citada acima;*
- c) Permite a continuidade sem tumulto dos serviços, porque não implica em mudanças estruturais e ou administrativas. O que além de transtornos, geraria maiores despesas financeiras para o município e frustraria o princípio da economicidade que entendemos não pode ser afastado;*
- d) Os serviços que vêm sendo prestados de modo regular no citado imóvel, têm produzido os efeitos desejados, vez que a estrutura física do mesmo, conforme já mencionado acima, atende perfeitamente a demanda pública para qual a locação foi realizada;*
- e) A pretensão da gestão, possui previsão legal. Sob o ponto de vista legal, o art. 57, inciso II, da Lei Federal 8.666/93, prevê que o prazo de duração dos contratos de natureza continuada.*

Prima facie, a justificativa apresentada se amolda ao texto legal para a prática do ato que se intenta nesta oportunidade. Pois a ocorrência dos princípios norteadores da administração pública relatados, nos parecem coerentes e materializados genuinamente no caso vertente.

Contudo, merece destaque neste parecer, fato observado nos autos que poderia suscitar algum tipo de questionamento ao analisarmos a documentação colecionada nos autos. E qual fatio seria este? O Locador não possui todas as certidões de regularidade fiscal, o que em princípio, poderia obstaculizar a continuidade da celebração de aditivo.

Seguindo este raciocínio preliminar, recordemos entre as imposições da legislação para a celebração de contratos pela Administração está a comprovação dos requisitos de habilitação, a fim de avaliar as condições pessoais dos interessados em relação aos critérios legais mínimos e indispensáveis à execução do contrato, conforme dispõe o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal. A Lei de Licitações define, em seus arts. 27 a 31, de forma taxativa, os critérios de habilitação exigíveis, os quais devem ser verificados tanto nas contratações precedidas de licitação quanto nos casos de contratação direta por dispensa ou inexigibilidade.

Essa conclusão não se altera diante da celebração de contratos de locação de imóveis. Isso porque, de acordo com o art. 62, § 3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93, aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e *demais normas gerais, no que couber, “aos contratos (...) de locação, em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado”*. Logo, entende-se que o dever de aferir as condições de habilitação decorre de norma geral.

No caso, a comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação definidos pelos arts. 27 a 31 da Lei nº 8.666/93 não conflita com o regime jurídico de direito privado que rege os contratos de locação.

D´outra banda, não faria sentido a Administração exigir nessas contratações, a comprovação de todos os requisitos de habilitação, afinal aspectos de qualificações técnica e econômico-financeira do locador não são indispensáveis para garantir a perfeita execução do ajuste.

Como bem observa Marçal Justen Filho (2014, p. 649-650), a par da previsão contida no § 1º do art. 32 da Lei nº 8.666/93, que autoriza a Administração a deixar de exigir certos documentos de habilitação em determinados casos, entende-se que se deve reconhecer a possibilidade de, em outras situações que não foram expressamente previstas pela lei, a Administração adotar a mesma faculdade, desde que demonstrado que os documentos dispensados são desnecessários para assegurar a execução

satisfatória do objeto contratado. Condição que se observa no caso vertente, pois a relação em análise, versa sobre locação de imóvel.

Apesar de o art. 32, § 1º, da Lei de Licitações autorizar a dispensa **total** dos documentos de habilitação, essa previsão não é compatível com a ordem jurídica, pois a comprovação de habilitação jurídica constitui requisito para a validade de qualquer negócio jurídico, conforme previsão contida no art. 104, inc. I, do Código Civil, e a necessidade de demonstração de regularidade com a Seguridade Social e com o FGTS decorre de previsão contida no art. 195, § 3º, da Constituição Federal e na Lei nº 8.036/90, respectivamente.

Considerando que as exigências de habilitação devem ser mantidas durante toda a vigência do contrato (art. 55, inc. XIII, da Lei nº 8.666/93), a Administração também deverá avaliar se o contratado permanece em condição de regularidade fiscal por ocasião das prorrogações.

No entanto, esse panorama pode ser alterado **em situações extraordinárias**, nas quais, por força dos princípios da finalidade e da indisponibilidade do interesse público, a Administração deva avaliar uma solução mais adequada. Explica-se.

Regra geral as contratações de locação de imóveis com o Poder Público na condição de locatário são formalizadas por meio de dispensa de licitação (inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/93). Nesses casos, ainda que a Lei nº 8.666/93 tenha tratado a contratação direta como dispensa, o fundamento para o afastamento do dever de licitar reside na existência de **um único** imóvel apto a atender à necessidade da Administração ou na falta de condições objetivas para se estabelecer uma licitação.

Numa situação como essa, considerada a supremacia do interesse público e o princípio da continuidade administrativa, que demanda a contratação de imóvel específico, admite-se a celebração do contrato de locação, mesmo sem a demonstração de regularidade fiscal pelo locador.

Essa conclusão encontra amparo no posicionamento adotado pelo TCU na resposta à consulta baseada nos Acórdãos nºs 1.402/2008, 1.105/2006 e na Decisão nº 431/1997, todos do Plenário, e que admitem a contratação com pessoas em irregularidade fiscal nos casos em que for comprovada a inexigibilidade de licitação em decorrência da condição de exclusividade do contratado.

Ainda que existam outros imóveis aptos a atender ao interesse da Administração, também é possível a manutenção de contrato com locador em condição de irregularidade fiscal quando demonstrado que a rescisão imediata é mais danosa ao interesse público. Nesse caso, caberá à Administração planejar a rescisão e sua substituição sem expor a risco a continuidade de suas atividades.

Vemos, a princípio, duas situações que justificam a manutenção do contrato de locação imobiliária com particular em condição de irregularidade fiscal:

- a) quando há outros imóveis aptos a atender à Administração, mas não há meios de promover a rescisão imediata do contrato. Nesse caso, em razão do prejuízo que decorreria da rescisão imediata ou da impossibilidade de se promover a mudança imediata das instalações da Administração, seria possível manter o contrato com particular em situação de irregularidade, ainda que temporariamente; e
- b) quando não há outro imóvel capaz de atender ao interesse público.

No caso vertente, a escassez de imóveis com condições de estrutura física para atender a Secretaria ali instalada, que conferem a unicidade do imóvel, ainda é agravada pelo fato da presença de empresas mineradoras no município. Presença que não só reduziu ainda mais a oferta do mercado imobiliário, como de igual sorte inflacionou os valores de aluguéis no município de Tucumã. Fato este público e notório, que independe de prova à luz do direito.

Destarte, entendemos que a justificativa é mais do que robusta e se presta ao fim colimado. A condição da unicidade da contratação e dos prejuízos que a sua rescisão acarretariam ao Executivo, são suficientes para configurar hipótese de extraordinariedade para não exigência de comprovação de regularidade fiscal. Pelo que, a prorrogação de prazo na forma como solicitado possui lastro fático-legal, em especial nos termos do Art. 57, inciso II, § 2º, da Lei Federal nº 8.666/93.

Verifica-se que o contrato administrativo firmado entre as partes em consonância com a Lei das Licitações prevê a possibilidade solicitada.

Por derradeiro, constata-se que o aludido contrato se encontra vigente. Logo, a pretensão da Administração é tempestiva.

CONCLUSÃO

Sendo assim, opino pela possibilidade jurídica de realização do aditivo requerido, caso tenha disponibilidade financeira para a realização do mesmo, vez que, a situação concreta está devidamente justificada.

É nosso parecer salvo melhor entendimento.

Tucumã-PA, 23 de fevereiro de 2024.

SÁVIO ROVENO OAB/PA 9561
Assessoria Jurídica