

## PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº027/2023/ADM

MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO- Nº 7/2023-009FMS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO TFD ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TUCUMÃ-PA

ASSUNTO: POSSIBILIDADE DE CELEBRAÇÃO DE TERMO ADITIVO DE PRAZO DO CONTRATO Nº 20230505

CONTRATADO: PEDRO CARLOS DOMANSKI

### SINTESE DA QUESTÃO

A Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal Tucumã - PA, solicitou parecer quanto a possibilidade de celebração do TERMO ADITIVO DE PRAZO DO CONTRATO Nº 20230505, decorrente do processo – 7/2023-009FMS, firmado com PEDRO CARLOS DOMANSKI para funcionamento de parte das atividades do TFD através da Secretaria Municipal de Saúde de Tucumã-PA. Para tanto, foi encaminhado além do referido documento, todos os demais anexos que compõe o pedido. Este é o breve relatório.

### EXAME

Primordialmente registre-se que a prorrogação de prazo solicitada foi por igual período. Outrossim, ao analisar o caso vertente, é imperioso observar algumas questões de fato e de direito que servem para nortear e definir o posicionamento a ser adotado pela Administração Pública. E neste sentido, em análise, identificamos que a justificativa apresentada foi a seguinte:

*a) A continuidade na prestação dos serviços já contratados minimizaria custo, vez que a estrutura do TFD está mobilizada no referido imóvel. E nesta esteira, tanto os nossos servidores como os usuários do sistema municipal de saúde já estão familiarizados com a localização do prédio locado, evitando inadaptações que poderiam nos gerar custos;*

*b) O princípio da vantajosidade, se aplica perfeitamente à continuidade das atividades no imóvel em comento, pois conforme já citado acima, além da mobilização estrutural, há de se falar na parte administrativa e no valor de mercado do imóvel, corroborada pela escassez de ofertas de imóveis com características semelhantes para o funcionamento das atividades do TFD através da Secretaria Municipal de Saúde;*

*c) Os serviços vêm sendo prestados de modo regular e o imóvel se mostrou totalmente apropriado para o fim utilizado. E, a*

*interrupção parcial e ou total dos serviços ali realizados, considerando a sua natureza, ocasionariam um caos na saúde municipal, vez que a demanda de usuários do SUS que fazem tratamento fora do domicílio, é altíssima;*

**d)** *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, como é o caso da contratada podem chegar a 60 (sessenta) meses.*

Neste sentido, a sua realização pode ocorrer de maneira regular com a observância dos preceitos legais, previstos no Art. 57, inciso II, §2<sup>a</sup> da Lei 8.666/1993, senão vejamos:

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

*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...*

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

Ante o disposto legal retro mencionado, analisando a documentação juntada, observamos que em instante algum, houve por parte deste Poder, qualquer conduta que a afastasse de tais diplomas e requisitos. Que ao norte basilar do Direito, encontra-se guarida no Art. 57, inciso II, §2º da Lei 8.666/1993.

Outrossim, merece destaque o fato de que o objeto tutelado na locação em tela, tem como finalidade alocar as atividades de funcionamento do TFD. Atividade que muito bem relatada na justificativa, pela sua natureza, de fato não pode ser suspensa e ou interrompida sem que os usuários do Sistema Único de Saúde que dependem de tratamento fora do domicílio, sejam penalizados. Afinal, se trata de atividade destinada à saúde dos munícipes.

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 fato 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 unidade 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.

Ademais, o tipo de serviço ali prestado, envolve uma grande parcela da sociedade, usuários do Sistema Único de Saúde que necessitam de tratamento fora do domicílio. E, a suspensão das atividades, ainda que parcialmente, poderia colocar inclusive em risco a vida de diversos usuários e ou ocasionar consequências de difícil reparação.

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

Esta assessoria após análise do caso, entende que o mesmo se encontra perfeitamente adequado à lei e que a celebração TERMO ADITIVO DE PRAZO DO CONTRATO Nº 20230505, decorrente do processo – 7/2023009FMS, pode ser celebrado com ressalvas. Isto, pois deve o contratado apresentar a Certidão Federal que se encontra pendente em até 30 dias. Escorrido o prazo sem o cumprimento da recomendação, voltem os autos para esta assessoria. São os termos.

Tucumã -PA, 13 de março de 2024.

SÁVIO ROVENO OAB/PA 9561  
Assessor Jurídico