



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA

Estado do Espírito Santo

Procuradoria Geral do Município

SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 08 - É lícita a prorrogação do prazo de vigência de contratos administrativos relacionados à locação de imóveis, celebrados na vigência da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que preenchidos os requisitos legais para tanto.

FUNDAMENTAÇÃO:

Inicialmente, tem-se que o art. 191, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), os contratos celebrados na forma da Lei nº 8.666/1993 serão regidos pelas regras nela previstas durante toda a sua vigência.

Outrossim, a celebração de termo aditivo de prazo visa prorrogar a vigência dos contratos administrativos, neste caso especialmente analisados aqueles relacionados à locação de imóveis. Nessa hipótese, há que se ponderar o que prevê a legislação aplicável ao caso concreto neste sentido, em especial o art. 62, §3º, inciso I da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

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;

Trata-se, portanto, de exceção à disposição do art. 57 do mesmo diploma legal, vez que o mesmo não se aplica aos contratos de locação, conforme menção supra. Nesse sentido, extrai-se da jurisprudência:

TCE/SC. PROCESSO Nº 5515. PREJULGADO Nº 0318. PROCESSO Nº CON-TC0016901/32. PARECER: COG-651/93. RELATOR: CONSELHEIRO DIB CHEREM. DATA DA SESSÃO: 14/03/2014.

Não obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, §3º, inciso I da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA
Estado do Espírito Santo
Procuradoria Geral do Município

Nesta senda, pode-se aplicar, ainda, o entendimento constante do Relatório do Parecer 686/2019, relativo ao processo nº 47682.000989/2019-30 da CONJUR/MTE, qual seja:

“12. Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a sessenta meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não há nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da lei nº 8.666/93; aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.”

Para tanto, é necessário que o contrato sobre o qual se pleiteia aditativação, esteja vigente e, portanto, passível de dilação de prazo, contendo cláusula específica sobre o tema.

É importante ressaltar que, para formalização do aditivo de prazo, faz-se necessária anuência do atual contratado, optando por: a) manter integralmente as demais cláusulas contratuais; ou b) manifestar acerca do reajuste dos valores praticados, se ultrapassado o interregno mínimo de 12 meses da apresentação da proposta e/ou do último reajuste concedido, ocasião em que o mesmo se dará por mera apostila, na hipótese prevista no art. 65, §8º da Lei nº 8.666/1993, ou pela adoção do índice que melhor reflita as variações dos custos específicos de mercado, qual seja o IGP-M ou outro que venha a legalmente substituí-lo.

Deste modo, nas hipóteses de prorrogação dos contratos de locação de imóvel, é dispensável a realização de nova avaliação imobiliária, observando-se o disposto no contrato, em especial quanto à concessão de reajuste.

Logo, ocorrendo o regular preenchimento dos requisitos formais necessários à celebração do termo, inexistente óbice jurídico a sua formalização.

CONCLUSÃO:

Dado o exposto, consideram-se requisitos necessários à validade do ato: a) pedido fundamentado, contendo as razões pelas quais se faz necessária a prorrogação; b) previsão contratual quanto à possibilidade de dilação dos prazos; c) certificação de que o imóvel permanece atendendo regularmente aos anseios da Administração; d) manifestação favorável pelo gestor da pasta e do respectivo fiscal de contrato; e) autorização expressa do Chefe do Executivo; f) manutenção de todas as condições previstas em Edital para celebração do instrumento contratual, de forma a comprovar a regularidade do contratado; g) cálculo de valores relacionados a eventual reajuste, se for o caso; h) certificação quanto à existência de previsão de recursos orçamentários para acobertamento da despesa relacionada ao prazo sob o qual se pretende prorrogação; i)



PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA
Estado do Espírito Santo
Procuradoria Geral do Município

publicação do ato na imprensa oficial, como condição de eficácia do mesmo.