



MUNICÍPIO DE RONDOLÂNDIA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Avenida Dom Bosco, s/n, Centro, Rondolândia, Mato Grosso, CEP: 78.338-000.
Tel – Fax: 0xx - (66) 3542-1177 – juridico@rondolandia.mt.gov.br

PARECER N. 28/PGM/GAB/2024

PRINCIPAL:

PROC. ADM. : 0123/2021-SEMAS (Tramitação híbrida: Eletrônico/físico)

Objeto : Contratação Locação imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, atendendo necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Licitação : Dispensa de Licitação n. 30/2021 (Fund: inc. V, art. 24, Lei n. 8.666/93)

Contrato : 029/2021-PMR

Contratado : JOSENIR DE CASTRO, CPF N. 828303472-34

APENSOS:

PROC. ADM. : 067/2019 (Tramitação: físico)

Objeto : Processo administrativo referente a contratação da locação nos exercícios de 2019 e 2020.

INTERESSADO : Secretaria Municipal de Administração
: Gabinete do Prefeito.

Assunto : Reconhecimento do dever de pagar os alugueres relativo a continuidade do uso do imóvel pela Administração nos meses de **janeiro a julho de 2024**, decorrente do encerramento do prazo em 31/12/2023 estabelecido no 3º termo aditivo do contrato n. 29/2021, sem prorrogação formal.

I - Parecer jurídico. Licitações e contratos. Reconhecimento administrativo de dívida. Hipótese que prescinde de decisão privativa do Prefeito Municipal. Dever de mandar apurar responsabilidades. Legalidade. Art. 37 da 4.320/64, desde que cumprido requisitos jurídicos-formais.

II. Contrato de Locação de imóveis. Prazo encerrado. Continuidade do uso pela Administração. Ausência de oposição pelo contratado. Prorrogação Presumida.

III. Inaplicabilidade dos prazos de duração estabelecidos na Lei de licitação no contrato de locação de imóveis pela Administração. Aplicabilidade do Art. 89, *caput* da lei n. 14.133/21 com a aplicação subsidiária do §1º, do art. 46 da Lei n. 8.245/2021. Precedentes do TCU: Acórdão n. 170/2005-Plenário.

I – BREVE SÍNTESE

1. O processo administrativo tramita na forma híbrida (eletrônico/físico), sendo recebido tanto no sistema do protocolo eletrônico *e-ticons* quanto na forma física, ambos na data de 1/08/2024 (físico, verso da fl. 108).

2. Igualmente anoto que deixo de promover relatório circunstanciado dos autos, porém, registra-se que processo físico principal se encontram numerado de fls. 01-109. O apenso de fls. 01-70.



Registro que toda referência de folhas neste Parecer está relacionada aos autos do processo administrativo n. 123/2021 (principal)

3. Trata-se questão apresentada pela Secretaria Municipal de Assistência Social no Ofício n. 059/SEMAS/2024 de fls. 108 em que solicita o **reconhecimento** por parte da Administração **do dever de pagar** os alugueres relativo a continuidade do uso do imóvel particular da Sra. JOSENIR CASTRO SARAIVA, locado pela Administração desde o ano de 2019 para o funcionamento do Conselho Tutelar.

Informa que são devidos os alugueres dos meses de **janeiro a julho de 2024** e que os pagamentos não foram efetuados em decorrência do encerramento do prazo contratual ocorrido em 31/12/2023, outrora estabelecido no 3º Termo Aditivo do Contrato n. 29/2021. (fls. 103-105)

4. Comunica que a prorrogação formal do contrato não foi levada a termo no tempo hábil em razão do desencontro de informações, porém, certifica que a Unidade continuou a se utilizar o imóvel com a anuência da locadora/contratada.

5. Justifica, igualmente, que a SEMAS promoverá a entrega do imóvel no mês de julho/2024.

6. É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – Da Fixação do Tema – Da legalidade – Da obrigação de indenizar

7. O imóvel se encontra alugado pela Administração desde o ano 2019 (proc. 067/2019), sendo renovado no proc. 123/2021 do qual formalizou-se o Contrato n. 29/2021, tendo sua vigência prorrogada até 31/12/2023, conforme 3º Termo Aditivo. (fls. 103-105).

8. Colocado em seu lugar a data final do Contrato n. 029/2021, a Administração, portanto, deverá reconhecer a dívida dos alugueres com o Locador a partir de 01/01/2024 até 31/07/2024, dado ao continuo uso do imóvel após a finalização do prazo formal do contrato anterior.

9. Assim deve ser, porque em se tratando de situações relacionadas a vencimento de contrato, sendo o seu objeto locação de imóveis destinados a uso precípuo da Administração Municipal, precedentes da Procuradoria¹ homologados pela Administração em casos semelhantes são no sentido que é dever da Administração reconhecer e quitar alugueres em atraso.

No mesmo sentido dos pareceres, são os precedentes do TCE/MT: Acórdão n. 2.466/2009-proc. 3.447-9/2009; TCU: Acórdão n. 2.240/2006, Plenário, rel. Min. Valmir Campelo; STJ: AgRg no Ag 1056922/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em

¹ Parecer n. 24/17-proc. n. 42/17; Parecer n. 02/19 – proc. n. 245/18; Parecer n. 42/19 – proc. n. 14/19; Parecer n. 43/19-proc. n. 28/19; Parecer n. 07/20-proc. n. 41/19.



10/02/2009, DJe 11/03/2009; STF: REsp 753039/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/06/2007, DJ 03/09/2007.

10. A indenização decorrerá da inexistência da cobertura contratual da dívida, tendo por pressuposto a excepcionalidade da situação e a boa-fé do locador. Nesse sentido é a Orientação Normativa da Advocacia Geral da União nº 04/2009, com a qual comungamos: “*A despesa sem cobertura contratual deverá ser objeto de reconhecimento da obrigação de indenizar nos termos do art. 59, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, sem prejuízo da apuração da responsabilidade de quem lhe der causa.*”

11. A legalidade para o reconhecimento desse tipo de dívida, encontra amparo no art. 63, §2º da Lei n. 4.320/64², mediante a formalização de ajuste, desde que autorizado pela Autoridade Superior, onde a melhor hermenêutica, inclui o reconhecimento de dívidas através de AJUSTE, daí, justifica-se, que o reconhecimento da dívida, não é um substitutivo do contrato que é a regra, mas hipótese meramente formal prevista em lei, diante de uma situação excepcional, a exemplo do presente caso.

O pagamento do ajuste encontra respaldo, também, na Lei nº 4320/64, em seu artigo 37:

Art. 37. As despesas de exercícios encerrados, para as quais o orçamento respectivo consignava crédito próprio, com saldo suficiente para atendê-las, que não se tenham processado na época própria, bem como os Restos a Pagar com prescrição interrompida **e os compromissos reconhecidos após o encerramento do exercício correspondente poderão ser pagos à conta de dotação específica consignada no orçamento**, discriminada por elementos, obedecida, sempre que possível, a ordem cronológica. (g.n.)

12. Veja que, como a lei fala em **despesa reconhecida**, abre hipótese de liquidação de despesa pelo ente estatal, mesmo inexistente o empenho e o contrato formal. Portanto, eis aqui a base legal que dará formatação ao ato prefetural de autorização, mediante o reconhecimento da dívida, relativo aos alugueres devidos do período compreendido a partir da data do encerramento do prazo do contrato.

13. Ademais, ressaltando, estamos diante de um Contrato administrativo cujo objeto é a Locação de imóveis cujo prazo se encerrou mantendo-se a continuidade do uso pela Administração sem a oposição pelo locador/contratado, casos em que, a sua prorrogação é presumida.

Assim o e, porque nesse tipo de contrato aplica-se as normas gerais de direito privado, sendo inaplicável os prazos de duração estabelecidos na Lei de licitação ao contrato administrativo de locação de imóveis, tendo em vista o disposto no Art. 89, *caput* da Lei n. 14.133/21³, aplicando-se, supletivamente,

² Art. 63. A liquidação da despesa consiste na verificação do direito adquirido pelo credor tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito.

(...)

§ 2º A liquidação da despesa por fornecimentos feitos ou serviços prestados terá por base:

I - o contrato, **ajuste ou acordo** respectivo;

³Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da **teoria geral dos contratos** e as **disposições de direito privado**.



quanto aos prazos, as normas da Lei do Inquilinato que trata o §1º, do art. 46 da Lei n. 8.245/2021, conforme precedente do TCU tratado no Acórdão n. 170/2005-Plenário:

TCU: Acórdão n. 170-2005-Plenário ao informar que “(...) a Lei nº 8.666/93 não impõe aos contratos de locação em que a Administração Pública atua como locatária ou locadora a observância aos limites de prazos estipulados em seu art. 57; a vinculação está adstrita, segundo disposto em seu artigo 62, aos artigos 55 e 58 a 61, no que couber, e às demais normas gerais;(…) **os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I. (...)**”⁴

14. Segundo norma geral de direito privado que regula as locações de imóveis e os procedimentos a ela pertinentes, no caso a Lei n. 8.245, de 1991, dispõe em seu Art. 46, §1º que, uma vez **não** formalizada a prorrogação do prazo do contrato de aluguel e, não havendo oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação:

Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

§1º **Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado** por mais de trinta dias sem oposição do locador, **presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.**

15. Conclui-se então, que o princípio do formalismo rígido dos contratos administrativos, das alterações e prorrogações previstas na Lei de Regência das licitações, inclusive quanto a vedação de prorrogação se já encerrado o prazo de vigência do contrato, não se aplica ao contrato de locação, abarcando a melhor solução a dada pela aplicação das normas gerais de direito privado, no caso a Lei n. 8.425/90

16. Prudente ressaltar, que eventuais atrasos na formalização dos procedimentos administrativos decorrente da burocracia no cumprimento dos ditames legais necessários, inclusive, a quitação das suas obrigações decorrente da utilização do imóvel, não podem servir de condão para causar prejuízos ao particular sob pena de enriquecimento ilícito, especialmente, no caso concreto, em que a continuidade da locação do imóvel decorreu de contrato anterior cujo objeto e posse direta se manteve com a Administração até o último dia 31/07/2024, conforme comunicação da SMAS no expediente de fls. 108, mesmo sem a formalização da contratação/prorrogação nos termos exigidos pela Lei de Licitações.

Ademais, robustece o dever da Administração de quitar a dívida, o inarredável fato do uso contínuo do imóvel mesmo vencido o prazo, aliado a inquestionável boa aparência do direito do Locador.

17. Portanto, independentemente do encerramento do prazo do Contrato n. 29/2021 na data 31/12/2023, estendida pela prorrogação do 3º Termo Aditivo, a Administração não somente deve

⁴https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/#/documento/acordao-completo/*/KEY%253AACORDAO-COMPLETO-24160/DTRELEVANCIA%2520desc/0/sinonimos%253Dfalse



reconhecer como efetuar o pagamento dos alugueres devidos a partir da data fim ocorrida em 31/12/2023, bastando tão somente, **autorização prefetural, empenho e a formalização um termo de ajuste de pagamento.**

18. OPINO, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e conveniência da prática do ato administrativo:

- a) Existe previsão legal para o reconhecimento da dívida dos alugueres não quitados por conta da ausência de empenho relativo aos meses de **janeiro a julho de 2024**, posteriores ao fim do prazo do contrato n. 29/2023, ocorrida em 31/12/2023, nos termos da prorrogação do 3 Termo Aditivo;

É o parecer. s.m.j.

Rondolândia-MT, 1 de Agosto de 2.024.

Luiz Francisco da Silva
Procurador Municipal