



Processo Bee: 26282/1/1/4/1/1/1/1/1/1/1

Nome: **J. Virgílio Apoio Empresarial LTDA**

Assunto: Termo Aditivo - Locação

PARECER Nº 1459/2021/CHEADV

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo encaminhado a esta Setorial, para análise e emissão de parecer jurídico quanto à celebração do **1º Termo Aditivo ao Contrato nº 005/2021**, cujo objeto para locação de imóvel situado na Rua 231, quadra 708, lotes 16/17/22/23, Loteamento Mansões Pereira (*Vila Monticelli*), nesta Capital, para o funcionamento da **Escola Municipal Donata Monteiro da Mota**.

Cuida-se, que o supracitado acordo foi celebrado entre o Município de Goiânia por intermédio da Secretaria Municipal de Educação e a empresa **J. Virgílio Apoio Empresarial LTDA**.

Acostados ao sistema eletrônico, temos a Justificativa nº 057/2021 da Diretoria de Administração Educacional - DIREDU (andamento nº 05), Ofício nº 071/2021-DIRADM (andamento nº 09) solicitando Termo de Aceite do Proprietário e Termo de Aceite do proprietário (andamento nº 08) e Parecer Técnico nº 118/2021 da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia ratificando o valor mensal corrente do aluguel do imóvel (andamento nº 13).

Este é o relatório em breves linhas.

II – ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, necessita-se fazer a distinção dos contratos firmados pela Administração Pública, que são divididos em contratos administrativos, estes aplicáveis as normas do direito público, e também os contratos da Administração, estes regidos pelas normas do direito privado.

Vejam os que dispõe os doutrinadores Marcelo Alexandrino e Vicente Paulo¹¹:

1 ALEXANDRINO, Marcelo e PAULO, Vicente. *Direito Administrativo Descomplicado*. 23ª Edição, São Paulo, 2015.



Podemos conceituar contrato administrativo como o ajuste entre a administração pública, atuando na qualidade de poder público, e particulares, firmado nos termos estipulados pela própria administração contratante, em conformidade com o interesse público, e sob regência predominante do direito público.

(...)

Dessa forma, definimos "contrato da administração" como o ajuste firmado entre a administração pública e particulares, no qual a administração não figura na qualidade de poder público, sendo tal ajuste, por isso, regido predominantemente pelo direito privado.

Diante dos argumentos, conclui-se que os contratos de locação que figurem a Administração Pública como parte, são regidos de forma majoritária, pela Lei nº 8.245/1991, pelo Código Civil e de forma subsidiária a Lei 8.666/93, ou seja, são “contratos da administração”.

Não obstante, os contratos de locação firmados com a Administração Pública não podem ter prazo de vigência indeterminado, uma vez que o art. 57 §3º da Lei Geral de Licitações proíbe tal avença.

Quanto aos prazos contratuais relativos aos contratos de locação firmados com a Administração Pública, o art. 62, §3º, I da Lei Geral de Licitações prescreve que as locações não são submetidas aos prazos estabelecidos no art. 57 da referida lei, uma vez que se aplica o disposto nos arts. 55 e 58 ao 61.

Destarte, exclui-se, portanto, o art. 57, que restringe a duração dos contratos administrativos aos respectivos créditos e limita as prorrogações de serviços contínuos em 60 (sessenta) meses.

Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, disciplina o art. 3º da Lei 8.245/1991 que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo da vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Assim, ratifica-se a inaplicabilidade de um prazo de vigência indeterminado aos contratos de locação firmados com a Administração Pública, uma vez a vedação supracitada. Logo, mesmo que não exista determinação expressa em lei fixando prazo para a vigência dos contratos de locação em que a Administração pública figura como locatária, tais contratos não poderão ter vigência por prazo indeterminado.



Ademais, o Tribunal de Contas da União, por meio do Acórdão nº 1.127/2009 dispôs que:

(...)

a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se 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;

(grifo nosso)

A Justificativa nº 057/2021 – DIREDU (andamento nº 05), que apresenta a necessidade desta contratação de locação para o funcionamento da Escola Municipal Donata Monteiro da Motta, vejamos:

Em atenção ao Plano Municipal de Educação - PME – Lei nº 9.606/2015, sobretudo às Metas 1, 2, 8 e 9 referentes a universalização da educação infantil na pré-escola para crianças de 4 e 5 anos de idade e do ensino fundamental de 9 (nove) anos para toda a população de 6 (seis) a 14 (quatorze) anos, bem como a elevação da escolaridade média da população de 18 (dezoito) anos ou mais e da taxa de alfabetização da população acima de 15 (quinze) anos, a Secretaria Municipal Educação de Goiânia tem expandido sua rede de atendimento à educação infantil e ensino fundamental por meio da celebração de Acordos de Cooperação Total e de Colaboração Parcial com entidades da sociedade civil, sem fins lucrativos, de comodatos, da implantação de salas modulares, construções e locação de prédios, em regiões de comprovada demanda e inexistência de vagas suficientes na rede pública de ensino.

Nesse sentido, justifica-se a necessidade de atribuir o 1º Termo Aditivo ao contrato nº 005/2021, prorrogando por mais 12 (doze) meses, contados a partir de 20 de janeiro de 2022, a locação do imóvel situado à Rua 231, Qd. 708, Lt. 16/17/22/23, Loteamento Mansões Pereira (Vila Monticelli), Goiânia – GO, destinado ao funcionamento da Escola Municipal Donata Monteiro da Motta.

Ressalta-se que a EM Donata Monteiro da Motta está em funcionamento provisório no imóvel citado, enquanto durar o processo de reforma no prédio público localizado na Rua Desembargador Miguel de Abreu, Setor Crimeia Leste, onde a escola encontrava-se localizada. Com a reforma, gerou a necessidade de mudança provisória para o imóvel objeto do processo supracitado, no qual já funcionava uma escola privada, apresentando estrutura física necessária para o funcionamento de uma instituição educacional, além de localizar-se na mesma região, fator imprescindível para a escolha do imóvel.



A referida escola foi criada em 1960 na região do Crimeia Leste de Goiânia, atendendo, portanto, a comunidade circunvizinha há mais de 60 anos. Nesse ano de 2021 estão matriculados 614 estudantes distribuídos na Educação Infantil com idades de 4 e 5 anos, nas séries iniciais do Ensino Fundamental (1ª ao 5º ano) com idade entre 6 e 10 anos e na Educação de Adolescentes, Jovens e Adultos (EAJA) com idade acima de 15 anos.

Fica evidente a relevância da instituição na região tendo em vista sua capacidade de atendimento ao contemplar todas as modalidades de ensino oferecidas pela Rede Municipal de Educação, assim como, os turnos matutino, vespertino e noturno, considerando as especificidades da demanda local e real, incapazes de serem absorvidas pelas duas instituições de educação municipais localizadas nos bairros adjacentes: Setor Vila Nova e Negrão de Lima.

Considerando a localização do imóvel, a abrangência das modalidades oferecidas, o quantitativo de estudantes atendidos e a inexistência de instituições públicas nas proximidades capazes de atenderem mais essa demanda, reafirma-se a necessidade de prorrogar, por mais 12 (doze) meses o período de locação do imóvel em questão.

Desta maneira, a prorrogação nos termos em que preterida, se faz necessária e legalmente prevista.

Por fim, é imperioso ressaltar que as certidões de regularidade fiscal devem estar devidamente atualizadas na data da celebração, bem como que seja juntado aos autos Despacho Autorizativo do Titular da Pasta.

III – CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, e uma vez atendida a ressalva apresentada, e considerando que foram atendidos os demais requisitos legais, entende esta Especializada não haver óbice quanto à prorrogação do pacto mediante termo aditivo de prazo, pugna esta Especializada pela prorrogação do Contrato nº 005/2021 por mais **12 (doze) meses**.

Ressaltamos que a presente análise se limitou ao conteúdo jurídico do questionamento proposto e considerou a regularidade processual com base na documentação presente nos autos, abstendo-se quanto a outros aspectos que exigem o exercício de conveniência, competência e discricionariedade administrativa.



Importa lembrar, que compete a esta Advocacia Setorial, nos termos do art. 13, II, do Decreto nº 182, de 14 de janeiro de 2021, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico quanto à possibilidade legal, não lhe cabendo, conforme já dito, adentrar em aspectos relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos.

É o Parecer, *sub censura*.

ADVOCACIA SETORIAL, aos 07 (sete) dias do mês de outubro de 2021.



JAIME BISPO DA SILVA JUNIOR

Apoio Técnico



FERNANDO GOMES RODRIGUES

OAB/GO nº 16.786

Chefe da Advocacia Setorial/SME