



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
Órgão Oficial Certificado Digitalmente

O Município de Cascavel (PR), dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site <https://cascavel.atende.net/> - Certificado ICP - BRASIL

23 de janeiro de 2024 - Página 53 de 80



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

PARECER REFERENCIAL Nº19/2024/PGM APROVADO EM: 19/01/2024

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM

PROCURADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - PLC

ASSUNTO: CONTRATO DE LOCAÇÃO. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA COMO LOCATÁRIA. PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEIS EM QUE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA FIGURE COMO LOCATÁRIA. LEI Nº 8.285/1991 E §1º DO ART. 9º DA IN Nº14/2023/SEPLAG. Atestado de adequação do processo ao Parecer Referencial e desde que o Órgão assessorado atenda as orientações exaradas no Parecer Referencial, é juridicamente possível dar prosseguimento ao processo, prorrogando sua vigência e/ou alterando seu valor, sem submeter os autos à Procuradoria de Licitações e Contratos – PLC, consoante Orientação Normativa nº 02/2018 da Procuradoria Geral do Município.

O presente Parecer Referencial tem por objetivo tratar da prorrogação de prazo dos contratos de locação tradicional de imóveis em que a Administração figure como locatária.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Cumprе frisar, inicialmente que em decorrência do elevado número de processos de matérias idênticas, de baixa complexidade, a Procuradoria Geral do Município publicou a Orientação Normativa nº 02/2018, com a seguinte recomendação:

I – Fica instituída, no Município de Cascavel, a figura jurídica do Parecer Referencial o qual tem a finalidade de expressar as conclusões jurídicas sobre temas que envolvam matérias idênticas e recorrentes;

II – Para a elaboração do Parecer Referencial devem ser observados os seguintes requisitos: a) volume de processos com matérias idênticas e recorrentes; b) quando a análise individual dos processos se restringir à verificação do atendimento de exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

III – Os processos que versem sobre o mesmo objeto analisado em Parecer Referencial, estão dispensados de análise individualizada pelos órgãos consultivos, desde que a área técnica ateste de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação.

IV – Nos processos de licitação, a responsabilidade para atestar a aplicabilidade do Parecer Referencial, quando se tratar de prorrogação de prazo, será do gestor do contrato e nas demais hipóteses, caberá ao gestor da pasta.

(...)

Saliente-se que a Orientação Normativa PGM nº02/2018 explicita, que compete ao gestor do contrato, nos casos de prorrogação de prazo atestar que o assunto do processo é o tratado na manifestação jurídica referencial, para o fim de não encaminhar o processo para consultoria jurídica da Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC.

Ressalte-se que a importância da adoção desta medida reside no fato de que com a elaboração do Parecer Referencial, os processos administrativos que versem sobre matéria idêntica a abordada no parecer estarão dispensados de análise individualizada da consultoria jurídica da Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, bastando em tal caso,

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

que o gestor do contrato, ateste expressamente que o caso concreto se amolda aos termos do Parecer Referencial.

Nesse sentido, caberá ao gestor do contrato comparar o caso concreto com o presente parecer, fazer a distinção e verificar o seu enquadramento à manifestação referencial, sendo que caso parem dúvidas sobre a situação fática ou o gestor constate que o caso concreto não se amolda às hipóteses abordadas no parecer referencial, poderá formular a consulta à Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC.

Outro fato importante a ser considerado para adoção dessa medida é que os aditivos de prorrogação de prazo contratual dos contratos de locação tradicional de imóveis quando submetidos à distribuição, em que pese sua baixa complexidade técnica, impactam a atuação dos procuradores lotados na Procuradoria de Licitações e Contratos, pois acabam por exigir a devida atenção, dificultando, assim, a maior dedicação de tais servidores no que se refere à orientação jurídica sobre assuntos mais complexos que devem ser sanadas com a maior brevidade possível.

Também deve ser considerado que o campo de atuação desta Consultoria Jurídica, no que tange a processos que versem sobre prorrogações contratuais, limita-se à conferência de documentos e declarações acostados aos autos pelos órgãos, não havendo, via de regra, necessidade de análise individualizada e pormenorizada de cada um desses processos.

Reforça este posicionamento o fato de que a nova lei de licitações e contratos - Lei nº14.133/21, trouxe novas, expressas e desafiadoras atribuições à Advocacia Pública. A mera análise de conformidade de minutas de licitações e contratos parece ceder espaço para um conjunto de responsabilidades e atribuições mais arrojadas e interconectadas ao longo de todo o procedimento de contratação pública (e.g. vide art. 8, §3º; art. 10; art. 19,



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

IV; art. 53, *caput* e §4º; art. 72, III; art. 117, §3º; art. 156, §6º; art. 163, V; art. 168; art. 169, II; todos da Lei 14.133/21).

Assim, o órgão assessorado por esta Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC pode verificar o atendimento das orientações usualmente feitas, ou a necessidade de justificar alguma delas, dispensando-se o envio do processo para análise desta Procuradoria, conforme estabelecido na Orientação Normativa PGM nº 02/2018.

Após essa explanação, passamos ao registro das orientações a serem observadas nos casos do tipo.

1. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - FUNDAMENTO LEGAL

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, o regime jurídico aplicável será predominantemente o de direito privado, incluindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 14.133/2021 que se mostrarem compatíveis com o regime privado.

Dessa forma, cumpre a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

Tal situação afasta a submissão dos contratos de locação de imóveis nos quais a Administração seja locatária à regra contida no art. 106, incisos I, II e III da Lei nº 14.133/2021, a qual fixa o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços e fornecimento contínuos.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

No âmbito do município a IN nº14/2023-SEPLAG, ao regulamentar os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal Direta, estabeleceu:

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

(...)

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

(...)

§1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes. (grifamos)

Portanto, a Administração ao regulamentar a vigência contratual dos contratos de locação tradicional de imóveis, fixou a vigência máxima decenal como limite para a duração dos contratos.

Cabe ressaltar que os requisitos presentes na inexigibilidade de licitação, tais como: justificativa de preço, a razão de escolha do imóvel, a justificativa técnica, os documentos de habilitação, a comprovação de titularidade do imóvel, também devem estar presentes e atualizados para a prorrogação do contrato.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Apesar da já aludida incidência predominante do regime privatístico, tem-se entendido que o art. 47 da lei nº 8.245/1991 é inaplicável aos contratos de locação de imóvel para a Administração Pública no ponto em que prevê o ajuste verbal e a prorrogação automática da avença por prazo indeterminado.

Frise-se que, tanto o contrato inicial quanto as eventuais prorrogações firmadas pelo Poder Público na condição de locatário devem ser necessariamente celebrados por escrito e com prazo de vigência determinado, não se sujeitando a prazos fatais de duração.

Assim, o contrato de locação não pode ser firmado com prazo indeterminado, nem prorrogado de maneira tácita ou verbal, o que decorre de duas obrigações atribuíveis à Administração Pública que pretende prorrogar seus contratos de locação:

- a) elaborar procedimento administrativo em que se analise a conveniência, a viabilidade jurídica e a economicidade em prorrogar o contrato; e
- b) celebrar o aditivo de prazo antes de findado seu prazo de vigência.

2. DA JUSTIFICATIVA DA PRORROGAÇÃO

No que diz respeito à justificativa da prorrogação, não cabe ao órgão jurídico adentrar o mérito (oportunidade e conveniência) das opções do Administrador, exceto em caso de afronta a preceitos legais.

O papel do órgão jurídico é recomendar que tal justificativa seja a mais completa possível, de forma a não deixar margem para futuros questionamentos, por exemplo, quanto a pertinência ou necessidade da contratação.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

A renovação de um contrato firmado a partir de procedimento de inexigibilidade demanda uma nova verificação dos elementos autorizadores da contratação direta. Assim, a justificativa da prorrogação deve indicar que:

- a) a unidade não dispõe de prédio próprio;
- b) o imóvel em questão atende às finalidades precípuas da Administração Pública;
- c) não há outro imóvel que possa atender as suas necessidades; e
- d) a escolha está condicionada aos aspectos inerente ao uso que se dará ao imóvel, como sua localização e instalação.

Em suma, a cada renovação será necessário realizar novas diligências e não somente se pautar pela justificativa elaborada no momento da contratação e das prorrogações anteriores, pois as circunstâncias fáticas autorizadas são contingentes e influencias a legitimidade da contratação direta.

A renovação deverá ser autorizada pelo titular do órgão, que nessa oportunidade ratificará as justificativas e fundamentos expostos pelos seus subordinados.

Por fim, cumpre alertar sobre a necessidade de avaliar a vantajosidade e economicidade nas sucessivas renovações do contrato de locação, mormente quando há outros instrumentos aptos para adquirir a propriedade do imóvel.

3. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o valor que o mercado imobiliário local está praticando.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Sobre o ponto, leciona Marçal Justen Filho que *"deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares"* (Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 12 ed. São Paulo: Dialética, 2008, p. 308).

A compatibilidade do valor do aluguel com o valor de mercado - a ser demonstrada mediante a realização de **pesquisa prévia de preços** -, é requisito condicionante para a realização da contratação e, portanto, para eventuais prorrogações.

A pesquisa ampla e idônea com base em valor de mercado é essencial para propiciar a adequada contratação por inexigibilidade de licitação de forma transparente e proba, em consonância com o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

Tal pesquisa de preços deve englobar a obtenção de orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, manutenção, etc).

Na renovação dos contratos de locação de imóveis, a vantajosidade pode ser comprovada mediante a apresentação de um laudo de avaliação registrado no órgão competente e firmado por agente público capacitado. Alternativamente, a vantajosidade também pode ser comprovada mediante a juntada de laudo de reajustamento, no qual se utilize os índices e parâmetros indicados no instrumento contratual.

Lembra-se, contudo, que a vantajosidade poderá ser presumida no caso de aplicação de índice oficial ou setorial de inflação. Nesse caso, cabe ao gestor avaliar cada situação em concreto e justificar estar o preço reajustado praticado em consonância com o mercado.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Importante frisar que o valor a ser fixado no contrato não pode ser superior ao indicado no laudo de avaliação ou no laudo de reajustamento. O que não quer dizer que o preço fixado não possa ser inferior ao máximo fixado.

É recomendável que a Administração não celebre os seus contratos automaticamente pelo valor máximo encontrado na avaliação, sendo conveniente que o gestor da coisa pública negocie com o particular, com o fim de ajustar o preço mais vantajoso para o Município.

Recomenda-se também a realização de novas avaliações com certa periodicidade. O laudo de reajustamento, nos termos do que constou no contrato, é suficiente para embasar a prorrogação do contrato, mas alerta-se que as sucessivas renovações de contrato de locação com a correspondente juntada de diversos laudos de reajustamento podem retirar a vantajosidade na manutenção do contrato, pois os laudos de reajustamento não levam em consideração a situação concreta do imóvel em questão.

4. DA PREVISÃO SOBRE A PRORROGAÇÃO DE PRAZOS NO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO E/OU NO CONTRATO

Tratando-se de contrato de locação que tenha sido firmado após prévio procedimento licitatório, é imprescindível que a possibilidade de prorrogação tenha constado do ato convocatório e em cláusula contratual.

A possibilidade de prorrogação é fator que pode influenciar no interesse e na decisão dos competidores quanto à participação no certame, de modo que sua previsão expressa no edital (e na minuta contratual que o tenha integrado) constitui-se requisito da prorrogação contratual.

Tratando-se, porém, de contrato de locação resultante de contratação direta - por inexigibilidade de licitação - não há que se falar em instrumento convocatório.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Remanesce, porém, a exigência de que a possibilidade de prorrogação do contrato esteja expressamente prevista em cláusula contratual.

5. DA NÃO OCORRÊNCIA DE SOLUÇÃO DE CONTINUIDADE

Na análise dos processos relativos à prorrogação de prazo, cumpre aos órgãos verificar se não há extrapolação do atual prazo de vigência, bem como eventual ocorrência de solução de continuidade nos aditivos precedentes, hipóteses que configuram a extinção do ajuste, impedindo a sua prorrogação.

Portanto, tratando-se da primeira prorrogação do prazo de vigência contratual, caso o Contrato ainda se encontra em vigor, não há que se falar em solução de continuidade da contratação desde que o termo aditivo seja assinado por ambas as partes até a data prevista como termo final do ajuste.

Tratando-se, por outro lado, de contrato que já sofreu prorrogações, faz-se importante analisar cada um dos termos aditivos pretéritos, a fim de verificar se todos os prazos foram respeitados. Verificando-se não ter havido solução de continuidade, a mesma recomendação descrita no parágrafo anterior se torna aplicável aqui: o novo termo aditivo deverá ser assinado por ambas as partes até a data prevista como termo final do ajuste.

Cumprir lembrar que a contagem dos prazos de vigência deve ser feita de **data a data**, incluindo-se o dia da assinatura e o dia de igual número ao de início, ou no imediato, se faltar exata correspondência.

Assim sendo, quando o prazo de vigência contratual for definido em meses ou anos, o prazo expirará no dia de igual número ao de seu início ou, na falta de correspondência precisa, no dia imediato.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

6. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DO LOCADOR NA PRORROGAÇÃO

Como o ajuste decorre de acordo de vontades das partes contratantes, é imprescindível haver concordância prévia da Contratada quanto à prorrogação e seus respectivos termos.

7. DA CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

Constitui-se pressuposto de legitimidade administrativa e jurídica, de plena satisfação do interesse público e de atendimento ao princípio da economicidade para a continuidade do presente contrato de locação que, comprovadamente, não exista na localidade nenhum imóvel próprio do Município disponível e capaz de atender às necessidades do órgão contratante.

Ora, inexistiria qualquer fundamento lógico ou jurídico para se alugar um imóvel, tendo em vista a evidente onerosidade da contratação, se o Município dispusesse de um imóvel que de forma equivalente fosse capaz de atender às necessidades administrativas atualmente atendidas pelo contrato de locação em comento.

Ante o exposto, recomenda-se seja promovida consulta prévia ao setor de patrimônio da SEPLAG – Secretaria Municipal de Planejamento, a fim de que a prorrogação do contrato de locação somente tenha prosseguimento caso seja certificada a inexistência de imóvel próprio da Município capaz de satisfazer a necessidade do órgão contratante.

Por outro lado, na existência de imóveis em condições de atender à Administração, pode esta justificar a continuidade do contrato em face das despesas que a Administração terá que arcar com a mudança para outro imóvel, quando se revelarem estas superiores ao valor dispendido com a locação. De todo modo, é necessário que o gestor avalie



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

de forma racional um determinado prazo em que os investimentos realizados no imóvel locado possam ser diluídos com o tempo, permitindo assim um planejamento para a mudança para o imóvel próprio.

8. DA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA PARA A PRORROGAÇÃO EMITIDA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

Toda prorrogação de prazo deve ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.

9. DA MANUTENÇÃO DAS MESMAS CONDIÇÕES INICIAIS DE HABILITAÇÃO EXIGIDAS NA CONTRATAÇÃO INICIAL

Como é cediço, cabe ao contratado manter as condições iniciais de habilitação e qualificação durante toda a vigência contratual, exigência prevista no inciso XVI do art. 92 da Lei nº14.133/2021.

Portanto, o contratado por inexigibilidade também deve manter sua habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº14.133/2021.

10. DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

A declaração de disponibilidade orçamentária com a respectiva indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica da despesa é uma imposição legal.

Cabe também alertar para que, previamente à assinatura do termo aditivo, seja anexada a declaração sobre a adequação orçamentária e financeira para fazer face às



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

despesas, em conformidade com as normas constantes dos arts. 16 e 17 da Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

**11. DA DECLARAÇÃO DE QUE AS MESMAS CONDIÇÕES
ENSEJADORAS DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE
PERMANECEM PRESENTES**

No procedimento de prorrogação (renovação) das locações, a Administração deve demonstrar a manutenção de todos os requisitos iniciais da contratação. Assim é que, deve-se demonstrar nos autos que o imóvel permanece sendo o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

12. DA MANIFESTAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO

Recomenda-se seja providenciada a manifestação formal do Fiscal do Contrato atestando que os serviços de locação decorrentes da presente contratação estão sendo prestados de forma satisfatória.

13. DO REAJUSTE.

Via de regra, ressalvada a hipótese de dúvida jurídica pontual, não se exige parecer jurídico específico para análise de reajuste, pela razão de que o mesmo pode ser realizado por simples apostila, que não se inclui entre os atos de exame jurídico obrigatório nos termos do parágrafo único do artigo 53 da Lei 14.133/2021. Com efeito, reajuste não promove alteração no contrato, mas simples cumprimento da cláusula contratual respectiva.



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

14. DO ATESTADO DE CONFORMIDADE DO PROCESSO AO PARECER REFERENCIAL

Conforme recomendação exposta na Orientação Normativa nº02/2018-PGM, caberá ao gestor do contrato certificar nos autos, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da presente manifestação jurídica referencial, preenchendo o documento de Atestado de Conformidade (Anexo I).

15. DA LISTA DE VERIFICAÇÃO

Como anexo ao presente Parecer Referencial, além da minuta do Contrato (Anexo III), foi elaborada Lista de Verificação (Anexo II), com os documentos necessários que devem instruir o protocolo, as quais devem ser observadas pela Administração Pública contratante.

16. MINUTA DO TERMO ADITIVO

Sugere-se a adoção da minuta em Anexo, em atenção ao que dispõe o art. 18, inciso VI da Lei nº14.133/2021.

Incumbirá ao Município/locatário providenciar a publicação do termo aditivo nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

17. CONCLUSÃO

Ante o exposto, o presente Parecer Jurídico Referencial, poderá ser adotado nas prorrogações de prazo de contratos de inexigibilidade para locação tradicional de imóvel, cabendo ao gestor do contrato e gestor da pasta observar todas as recomendações acima exaradas, em cada procedimento.

Nesta hipótese, não haverá óbices jurídicos ao prosseguimento do processo de contratação, com a formalização do Contrato, tomando como base a minuta padronizada de termo aditivo (Anexo III), aprovada por meio deste parecer.

Conforme recomendação exposta, nesta situação, caberá ao gestor do contrato certificar nos autos, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da presente manifestação jurídica referencial, preenchendo o documento de Atestado de Conformidade (Anexo I).

Por evidente, sempre que houver dúvida jurídica não suprida pelos parâmetros estabelecidos na manifestação referencial, deverá o gestor submeter o processo à consulta específica desta Consultoria Jurídica, delimitando claramente os limites do questionamento suscitado.

Para a utilização do presente Parecer Referencial em cada caso concreto, a Administração Pública, além da necessária utilização da minuta do Termo Aditivo e da Lista de Verificação anexas, deverá instruir o processo com:

a) Cópia integral desta Parecer Referencial, com aprovação do Sr. Procurador-Geral do Município;



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

b) Atesto firmado pela autoridade competente para a prática do ato, de que a situação concreta se enquadra nos parâmetros e pressupostos do Parecer Referencial.

É o Parecer Referencial, segue para aprovação.

Cascavel, 10 de janeiro de 2024.

ROSANE MARQUES DE SOUZA

OAB/PR31945

Procuradora-Chefe

Procuradoria de Licitações e Contratos



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

ANEXO I**ATESTADO DE CONFORMIDADE DO PROCESSO COM MANIFESTAÇÃO JURÍDICA
REFERENCIAL**

Processo: _____
Referência/objeto: _____

Atesto que o presente processo, referindo-se a prorrogação de prazo do Contrato nº xx, a ser celebrada com _____, amolda-se ao PARECER REFERENCIAL N.º19/2024/PGM/PLC, cujas orientações restaram atendidas no caso concreto.

Fica, assim, dispensada a remessa dos autos para exame individualizado pela Procuradoria de Licitações e Contratos-PLC, conforme autorizado pela Orientação Normativa nº 02/2018, da Procuradoria Geral do Município.

Cascavel, _____ de _____ de 20____.

Identificação e assinatura


GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
 Procuradoria Geral do Município

**LISTA DE VERIFICAÇÃO PARA PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
 TRADICIONAL DE IMÓVEL**

São os atos administrativos e documentos, que devem ser verificados, devendo a lista ser preenchida pelo servidor responsável do Departamento de Compras Gestão de Compras e Licitação/Divisão de Compras como instrumento de transparência e eficiência durante a fase de instrução do processo para permitir a conferência das exigências mínimas nela contidas, devendo ser juntada ao processo antes do atestado de conformidade quando for utilizado o parecer referencial.

Processo nº: _____

ATOS ADMINISTRATIVOS E DOCUMENTOS A SEREM VERIFICADOS	SIM / NÃO	FOLHA	OBS.
Houve autuação procedimental – registro, numeração?			
Há previsão no contrato da possibilidade de prorrogação de prazo?			
Há autorização da autoridade competente para a prorrogação?			
Há estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois vigentes (art. 16, I da LRF)?			
Há Declaração do Ordenador atestando que o aumento da despesa tem adequação orçamentária e financeira com a LOA, e compatibilidade com o PPA e com a LDO vigentes (art. 16, II da LRF)?			
Há informação de existência de crédito suficiente para fazer frente às despesas?			
Há comprovação da vigência do contrato?			
Há justificativa da escolha do imóvel?			
Há declaração de que inexistente imóvel próprio vago, que atende as necessidades do imóvel locado?			
Há justificativa de atendimento das necessidades da Administração?			
Inexistente outro imóvel na região que possa atender os interesses da Administração?			
A escolha foi condicionada aos aspectos do uso que se dará ao imóvel?			
Há matrícula atualizada do imóvel?			

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

O proprietário do imóvel indicado na matrícula coincide com o locador indicado no contrato ou juntou-se documento comprovando a posse regular pelo locador?			
Há laudo de correção do aluguel ou laudo de avaliação do imóvel?			
Há manifestação de interesse do contratado na prorrogação?			
Há justificativa da autoridade competente para a prorrogação?			
Há comprovação dos requisitos de habilitação?			
Há Atestado de Conformidade assinado pelo gestor do contrato?			

Notas explicativas:

I. Esse documento tem a sua utilização restrita às prorrogações de prazo dos contratos de Inexigibilidade para locação tradicional de imóvel.

II. O atendimento da lista de verificação não excluirá a possibilidade de que, eventualmente, sejam anexadas outras informações ou documentos, quando necessário.

Cascavel, ____/____/____

Nome e assinatura do servidor responsável pela conferência_____
Nome e assinatura do chefe do Setor Competente



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

ANEXO III**MINUTA DE TERMO DE ADITAMENTO À CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL****Xº TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº / 20XX.**

Termo de Aditamento de Prorrogação de Prazo do Contrato de Locação de Imóvel nºxxx, que entre si celebram o Município de Cascavel/PR e (...).

O Município de Cascavel, com sede na Rua Paraná nº 5000, na cidade de Cascavel/PR, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 76.208.867/0001-07, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. XXXXXXXX, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) *inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, doravante denominado LOCADOR, neste ato representado(a) por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos,* tendo em vista o que consta no Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (art. 74, V e §5º), da Lei nº 8.245/1994, e demais legislação aplicáveis, celebram o presente Termo Aditivo de Prorrogação de Prazo, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Termo Aditivo tem por objeto a prorrogação da locação do imóvel descrito no Contrato nº (...) pelo prazo de (...) (extenso) meses/anos, com início em _____ (colocar a data) e término em _____ (colocar a data).

1.2 Em razão da cláusula xx do contrato, aplica-se o índice de reajuste XXXX, no percentual de ____%, referente ao período _____, sobre o preço do valor mensal de aluguel de R\$_____. Desta forma, passa o valor mensal do aluguel ser de R\$_____, e o valor total do contrato de R\$_____, conforme cálculos demonstrados no processo n....

Ou

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

1.2. O valor global reajustado do presente contrato para a ser de R\$ xxxxxx, que corresponde ao valor mensal de R\$ xxxx, em respeito ao Laudo de Avaliação nºxxxx.

Nota explicativa: somente deverá ser mantido o item 1.2 caso se aplique o reajuste sobre o valor do aluguel. Do contrário, o item deverá ser excluído, caso a prorrogação seja feita sem reajuste ou se opte por fazer o reajuste mediante apostila.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 A despesa com a execução do objeto deste contrato corre à conta da seguinte dotação orçamentária _____

2.2 Fica assegurada a indicação do crédito orçamentário, relativo à parte do contrato a ser executada em exercício financeiro futuro, por meio de Termo de Apostilamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INALTERABILIDADE DAS DEMAIS CLÁUSULAS

3.1 As demais cláusulas e condições do contrato original permanecem inalteradas e aplicam-se ao presente termo.

CLÁUSULA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

4.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em **02 (duas)** vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Cascavel (PR), _____ de _____ de 20xx.

Pelo LOCATÁRIO:

(nome da autoridade)

(nome do cargo)



MUNICÍPIO DE CASCAVEL
Órgão Oficial Certificado Digitalmente

O Município de Cascavel (PR), dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site <https://cascavel.atende.net/> - Certificado ICP - BRASIL

23 de janeiro de 2024 - Página 74 de 80



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

Pelo LOCADOR: (nome)

Testemunhas:

1ª _____ CPF/MF: _____
2ª _____ CPF/MF: _____



GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

DESPACHO DO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Trata-se de proposta de manifestação jurídica referencial para os casos de prorrogação da vigência de prazo dos contratos de Inexigibilidade para locação tradicional de bens imóveis.

ORIENTAÇÃO AOS ÓRGÃOS ASSESSORADOS

1. O presente Parecer Referencial da lavra da Procuradora Chefe Dra. Rosane Marques de Souza, é como um manual prático ligeiro que tocou em quase todos os pontos importantes de observância dos órgãos assessorados quando do evento da prorrogação no curso de uma contratação.
2. Esclarece-se que este Parecer Referencial se aplica tão somente aos contratos de locação tradicional de bens imóveis (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021).
3. No Parecer Referencial estão contidos e arrolados os fatos ou condições jurídicas que devam ser averiguados por ocasião das prorrogações. Tais condições, fatos e situações que sempre carecem de comprovação instrutória representados por documentos, assinaturas, certificações. O Parecer Referencial também dedica parte de sua explanação com o objetivo de esclarecer sobre a instrução obrigatória e mínima para os casos tratados.
4. Questão importante, também, é relativa ao Termo de Prorrogação, da qual não poderia deixar de falar e o Parecer Referencial trata disso mais ao final. O Termo de Prorrogação deve ser o mais simples possível: a indicação das partes e de quem firma o Termo; em se tratando somente de prorrogação basta a alteração da cláusula de vigência; se contiver alteração contratual de preço, as condições dessa alteração. Recomenda-se, especificamente sobre cláusulas econômicas do contrato (aquelas que alteram preço) que mantenham o mesmo texto do contrato original, alterando-se apenas as cifras. Se a cláusula econômica demandar alteração significativa de texto que importe modificação das condições contratuais que não apenas a majoração dos preços, tais cláusulas devem ser também submetidas à apreciação desta Consultoria Jurídica.

**GOVERNO MUNICIPAL**
CASCAVEL
Procuradoria Geral do Município

5. Quaisquer outras alterações qualitativa ou quantitativa do volume do serviço, que não foram tratadas especificamente neste Parecer Referencial, continuam merecendo análise jurídica da Procuradoria de Licitações e Contratos-PLC. De fato, essa providência é recomendável porque muitas vezes as alterações quantitativas ou qualitativas podem significar adjudicação de objeto que, por mudança de sua qualidade ou de sua quantidade, devia ser licitado. Outras alterações contratuais aqui não previstas por ocasião da prorrogação devem ser submetidas à análise deste órgão consultivo.
6. A aplicação do entendimento consubstanciado na presente manifestação referencial deve ser estendida a todos os contratos de locação tradicional de imóveis regidos pela Lei nº14.133/2021, que estão em vigor ou passem a vigorar a partir da data de aprovação deste Parecer Referencial.
7. Reitera-se a necessidade de a Administração anexar aos autos a Lista de Verificação (conforme Anexos II), devidamente preenchida e assinada pelo servidor responsável, que indica os documentos aptos à instrução processual nos casos de prorrogação de prazo.
8. Em vista de todo o exposto, **aprovo** o Parecer Referencial PGM/PLC nº. 19/2024, para orientar os órgãos assessorados que as prorrogações contratuais relativas aos contratos de locação tradicional de imóveis não necessitam tramitar na Procuradoria de Licitações e Contratos - PLC, nos termos do referido Parecer e desta Manifestação, dando-se por aprovadas uma vez obedecidas às orientações neles contidas.
9. Encaminhe-se cópia do Parecer Referencial para ciência da Secretaria de Planejamento e Gestão, devendo ser procedido todos os encaminhamentos necessários para viabilizar sua aplicação, divulgação e cumprimento.

Cascavel, 19/01 /2024.
Edson Zorek**Procurador Geral do Município**