



PARECER JURÍDICO

Destinatário: Setor de Licitações

Assunto: Solicitação de Parecer Jurídico sobre Aditivo de Prorrogação de Prazo de vigência.

Ao Setor de Licitação,

Esta Assessoria Jurídica foi instada a se manifestar, nos termos legais, sobre a minuta do **TERMO ADITIVO AO CONTRATO, CELEBRADO ENTRE PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO e BENEDITA DE LIMA BARBOSA**, tendo como objeto a prorrogação do prazo de vigência do contrato de locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento almoxarifado para atender as necessidades da Prefeitura Municipal de Senador José Porfírio/PA, até o mês de julho do próximo ano.

Preliminarmente, é importante registrar que o presente contrato de locação é regido, em sua essência, pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), sendo a Lei nº 8.666/93, aplicada de forma subsidiária no que couber.

Essa condição afasta, desde logo, a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido:

A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao



limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da lei nº 8.666, de 1993.

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que *“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, da mesma lei”*.

Sobre o prazo de vigência dos contratos de locação, o art. 3º da Lei nº 8.245/91 estabelece que *“o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos”*.

Nesses termos, aplicada a disciplina da Lei nº 8.245/91 aos contratos de locação em que a Administração seja locatária, seria possível cogitar a celebração de contratos de locação de imóveis com prazo de vigência indeterminado. No entanto, essa não parece ser a melhor conclusão, haja vista ignorar norma geral estabelecida pela Lei nº 8.666/93 e que se revela compatível com o regime jurídico de direito privado aplicado a esses contratos.

Como dito anteriormente, as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 compatíveis com o regime jurídico instituído pela Lei nº 8.245/91 devem ser observadas. É o caso, por exemplo, da previsão contida no § 3º do art. 57 da Lei de Licitações, que impede a Administração de celebrar contratos com duração indeterminada.

Logo, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigência dos contratos de locação em que a Administração figura como locatária, esses contratos não poderão vigor por tempo indeterminado.

Registre-se, contudo, que é possível encontrar manifestações em alguns tribunais no sentido de admitir os contratos de locação, tendo como locatária a Administração Pública, com prazo de vigência indeterminado. Nesse sentido, entendeu o TRF da 4ª Região que: *“A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influxo de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato”*. Assim, pode haver a vigência do contrato por prazo indeterminado.



Desse cenário, duas conclusões se formam: **a)** os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária não são regidos pelo art. 57 da Lei nº 8.666/93, e sim pelas disposições da Lei nº 8.245/91; e **b)** em que pese os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária sejam regidos pelas disposições da Lei nº 8.245/91, não se admite a celebração desses contratos por prazo indeterminado, ainda que a referida Lei não obste essa prática.

No caso, a prorrogação do prazo de vigência do contrato, pode se adequar aos ditames da lei de licitações sendo, portanto, o exame da presente minuta só esse foco.

Feita a análise da possibilidade da prorrogação, passa-se ao exame da minuta do aditivo, o qual atende a legislação vigente.

Nestes termos, esta Assessoria aprova a minuta apresentada, devendo, após respectiva assinatura das partes, ser o referido instrumento, devidamente publicado nos termos legais, para a efetividade de sua eficácia.

É o Parecer S.M.J.

Senador José Porfírio-PA, 26 de dezembro de 2023.

VINICIUS DE ALMEIDA CAMPOS

Assessor Jurídico
OAB/PA no 26.037