



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

PROCESSO Nº 23422.000660/2013-58

INTERESSADO: Pró-reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura

ASSUNTO: Análise acerca do *quantum* da multa a ser paga à locadora Mercantil Imóveis Pauluk, decorrente de atraso no pagamento do aluguel.

- I. Direito Administrativo, Licitação e Contratos.
- II. Lei 8.666/1993. Contrato nº 14/2013, de locação de imóvel.
- III. Análise da divergência quanto ao cálculo do pagamento da multa.
- IV. Entendimento pela aplicação do disposto no Termo de Contrato.

I. RELATÓRIO

1. Vêm a exame os autos do processo epigrafado, objetivando manifestação jurídica quanto ao cálculo do pagamento de multa, decorrente de atraso no pagamento do aluguel do mês de abril de 2016 à locadora Mercantil Imóveis Pauluk, no Contrato de Locação nº 14/2013. A divergência reside na dúvida se o percentual adotado deve ser o previsto no Projeto Básico ou no Termo de Contrato.

2. No dia 23/09/2013, a UNILA celebrou Contrato de Locação de Imóvel com a empresa Mercantil Imóveis Pauluk, tendo por objeto a locação de salas comerciais do imóvel situado na Avenida Silvio Américo Sasdelli, nº 1842, Vila A, desta cidade.

3. O Memorando Eletrônico nº 55/2016-DES (fl. 618) informa o encaminhamento do documento referente ao pagamento do valor da multa, no montante de R\$ 7.606,20 (sete mil, seiscentos e seis reais e vinte centavos), encaminhado pela locadora, referente ao período de 1º a 30 de abril de 2016,



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

juntado à fl. 619. O Memorando Eletrônico nº 15/2016-DIFISC, anexado à fl. 620, informa as inconsistências constantes do documento carreado pela locadora, constando, entre outras, a divergência objeto de consulta, acostando, ainda, um comparativo entre os valores das multas aplicadas conforme o Projeto Básico e conforme o Termo de Contrato.

4. Assim, o Pró-Reitor de Administração, Gestão e Infraestrutura solicita análise e parecer sobre a divergência constante das fls. 620-621, decorrente da solicitação de pagamento de juros por atraso no pagamento do aluguel do mês de abril da unidade Administrativa Vila A da UNILA, em que se questiona se o cálculo da multa deve ser baseado no percentual previsto no Projeto Básico ou no Termo de Referência.

5. É o relatório. Passa-se ao exame jurídico.

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

6. Inicialmente cumpre dizer que a presente manifestação não possui o condão de vincular a atuação do Gestor Público, visto que deriva de mera consulta jurídica carente de imposição legal; igualmente, por total ausência de competência normativa, não cabe a este órgão consultivo sub-rogar o administrador público e imiscuir-se na atividade administrativa, analisando o mérito da situação descrita nos autos. Nesse contexto, tem-se claro que o propósito deste opinativo jurídico é tão somente orientar o consulente e as potenciais autoridades competentes envolvidas, no caso, acerca do que preleciona o ordenamento jurídico, ficando ao alvitre de cada um, adotar ou não, as proposições elencadas na sequência.





ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

7. A presente locação de imóvel ocorreu sob a modalidade de Dispensa de Licitação, com previsão estabelecida no artigo 24, X¹, da Lei n.º 8.666/93, sendo necessário, portanto, que sejam cumpridos os ditames legais nele expostos.

8. O Termo de Contrato nº 14/2013, celebrado entre a UNILA e Mercantil Imóveis Pauluk, prevê em seu item 7.8 a multa por atraso contratual nos seguintes termos: *"As partes ajustam que, em caso de mora da LOCATÁRIA no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida de multa moratória de 10% (dez por cento), bem como vencerá juro de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária de acordo com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, tudo desde a data do vencimento até a final liquidação, sem prejuízo do estabelecido na cláusula oitava deste contrato."*

9. Sendo assim, se a Administração de fato incorreu em atraso no pagamento do aluguel do mês de abril de 2016, não existe, em princípio, óbice jurídico ao pagamento da multa prevista no Contrato nº 14/2013, cobrado pela locadora.

10. Ocorre que o Projeto Básico prevê em seu item 8.5 que, em caso de eventual atraso de pagamento, a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da fórmula prevista no item, chegando ao percentual de taxa anual de 6%.

11. Desta forma, conforme o Demonstrativo de fl. 621, se a multa for calculada de acordo com o Projeto Básico, alcançará o montante de R\$ 85,46 (oitenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), enquanto que se for calculada

¹Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

com base no Termo de Contrato, o valor da multa será de R\$ 8.664,63 (oito mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e sessenta e três centavos).

12. O Projeto Básico, com definição constante do artigo 6º, inciso IX, da Lei de Licitações, constitui-se no documento inaugural da contratação, na medida em que se presta à orientação do futuro contratado, com relação àquilo que deverá fornecer, assim como da própria Administração, que com ele define exatamente as necessidades a serem atendidas mediante a celebração do ajuste.

13. O Termo de Contrato, por sua vez, é a formalização por escrito da contratação realizada pela Administração, e deverá conter as cláusulas elencadas no artigo 55 da Lei nº 8.666/1993, de forma que consigne as condições essenciais que regerão a execução do ajuste, tais como a descrição do objeto, obrigações e responsabilidades das partes, da proposta vencedora, os prazos de execução, forma e prazo de pagamento, sanções etc., para fins de regência dos aspectos essenciais da relação contratual.

14. Neste caso, especialmente, o Termo de Contrato se afigura como o mais importante documento, tendo em vista que, tratando-se de locação de imóvel, o contrato firmado pela Administração Pública na condição de locatária, submetesse, em grande parte, às regras do direito privado, notadamente a Lei nº 8.245/1991. Assim sendo, é o instrumento contratual que ditará as regras da locação, incluindo aí as regras acerca do pagamento.

15. Quando da contratação da empresa Mercantil Imóveis Pauluk, esta Procuradoria analisou as minutas de Projeto Básico e Termo de Contrato, ocasião em que, através do Parecer nº 112/2013/EJS/PF/UNILA (fls. 81-96), em seu parágrafo 63, recomendou que as **Cláusulas Sexta e Sétima do Termo de Contrato, correspondentes ao Valor do Aluguel e ao Pagamento, fossem adequadas ao modelo de minuta contratual para locação de imóveis disponibilizada no site da AGU, de modo que o item relativo ao atraso de pagamento do aluguel seria condizente ao disposto no item 8.5 do Projeto**



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

Básico. Na ocasião, inclusive, a possibilidade de contratação foi condicionada à adoção da minuta de contrato de locação disponibilizada pela AGU e a justificativa acerca da não adoção de alguma cláusula.

16. A Administração, entretanto, não acatou a sugestão, mencionando no Despacho PROAGI nº 53/2013 (fls. 97-100), que as alterações na minuta da AGU foram realizadas em negociação entre a locadora e a locatária. Tal alteração, entretanto, não encontrava consonância com o disposto no Projeto Básico, resultando na divergência objeto desta consulta.

17. Importa ainda salientar que não constam nos autos documentos que confirmem o atraso do pagamento do aluguel pela UNILA que, ao que parece, de fato ocorreu. De igual modo, não há justificativa para o atraso no pagamento, o que deve ser providenciado e devidamente comprovado pela Administração.

18. Caso tal justificativa não seja comprovada, considerando-se que o valor a ser pago pela Universidade fundamenta-se na culpa da Administração, há que se realizar uma investigação, de acordo com os meios previstos em lei, a fim de apurar uma eventual imprudência, imperícia ou negligência na conduta dos servidores supostamente responsáveis. Nesse caso, haverá de ser designada Comissão de Sindicância para analisar o caso.

19. Quanto ao pagamento, conforme exposto no bojo deste Parecer, devem ser observadas as prescrições constantes do Termo de Contrato de Locação de Imóvel, por ser este o documento que estabelece as diretrizes a serem observadas no decorrer da locação celebrada entre as partes. Deve a Administração, ainda, providenciar a elaboração de Termo Aditivo, visando à alteração do Termo de Contrato no tocante à aplicação de multa decorrente de atraso do pagamento do aluguel pela locatária, de forma a condizer com o exposto no Projeto Básico, em seu item 8.5.





ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

NOTA Nº 025/2016/EJS/PF-UNILA/PGF/AGU

III. CONCLUSÃO

20. Diante do exposto, e desde que se comprovê nos autos o atraso no pagamento do aluguel, entende-se que o pagamento deve ser realizado nos termos do previsto no Termo de Contrato de Locação de Imóvel, tendo em vista que este é o documento que baliza a contratação realizada.

21. Publique-se no SAPIENS e devolva-se a autoridade consulente.

Foz do Iguaçu – PR, 27 de julho de 2016.

Egon de Jesus Suck
Procurador Federal
Procurador - Chefe da PF/UNILA