



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

PARECER N° 040/2015/EJS/PF/UNILA

PROCESSO N° 23422.000660/2013-58

INTERESSADO: PROAGI – Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura.

ASSUNTO: Análise do primeiro termo aditivo ao contrato original n° 14/2013, para contratação de empresa para locação de salas comerciais.

- I. Administrativo. Licitação, Contratos e Patrimônio.
- II. Análise da Minuta do Primeiro Termo Aditivo do contrato n° 14/2013, de alteração do favorecido do valor relativo à taxa condominial, a ser celebrado entre UNILA e Mercantil Imóveis Pauluk.
- III. Lei 8.666/1993. Lei 4.591/1964.
- IV. Possibilidade, desde que cumpridas as recomendações deste Parecer.

RELATÓRIO

1. Vêm a exame os autos do processo epigrafado, objetivando manifestação jurídica quanto ao primeiro termo aditivo do contrato n° 14/2013, com a empresa MERCANTIL IMÓVEIS PAULUK, tendo por objeto a locação de salas comerciais do imóvel situado no endereço Avenida Silvio Américo Sasdelli, n° 1.842, Vila A, visando abrigar as instalações administrativas da UNILA.

2. A contratação foi formalizada por meio do contrato n.º 014/2013 (fls. 170-179), tendo a publicação do extrato no DOU sido juntada aos autos à fl. 193.

3. A minuta do 1º Termo Aditivo a ser analisada consiste no ajuste na relação contratual existente entre as partes, para que os valores relativos ao condomínio sejam pagos diretamente em favor do condomínio Edifício Lorivo, CNPJ n° 19.329.285/0001-37, e não mais em favor do locador.



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

4. É o relatório.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

5. Inicialmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

6. Nos termos do art. 131, da Constituição Federal de 1988, do art. 11 da Lei Complementar nº 73/1993, e da Portaria AGU nº 1.399, de 5 de outubro de 2009 (DOU nº 195, de 13 de outubro de 2009, Seção 1, páginas 36/37), esclarece-se incumbir a este Órgão de Execução da Procuradoria-Geral Federal, vinculado à Advocacia-Geral da União, prestar consultoria e assessoramento jurídico, sem adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

7. Tem-se por pressuposto, assim, que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento dos materiais de aquisição, suas características, quantidades, requisitos, especificações, etc., bem como quanto à pesquisa de preços, tenham sido regularmente apuradas pela área técnica do órgão competente e conferidas pela autoridade responsável pela aquisição.

8. Portanto, não cabe aqui analisar se o preço está realmente conforme o mercado ou se as quantidades estimadas - e a qualidade - efetivamente correspondem às necessidades do requerente. Estes são assuntos que refogem as atribuições deste Órgão jurídico, o que não impede que eventualmente se alerte a autoridade assessorada sobre tais aspectos.

9. Ademais, menciona-se que **as recomendações expostas no Parecer nº 112/2013/EJS/PF/UNILA (fls. 81-96) não serão objeto de análise deste parecer**, consoante determinação da Boa Prática Consultiva nº 05 da Advocacia-Geral da União:

“Não é necessário que o Órgão Consultivo, após expressar seu juízo conclusivo de aprovação acerca das minutas de editais e contratos, em cada



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA
caso concreto, pronuncie-se, posteriormente, para fiscalizar o cumprimento das recomendações ofertadas em anterior manifestação jurídica, desde que suas orientações explicitem, se for o caso, os termos das cláusulas que o Advogado Público entenda adequadas. "

DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

10. Constatam dos autos os seguintes documentos considerados relevantes à análise jurídica:

- 9.1 Contrato nº 014/2013 – fls. 170-179;
- 9.2 Publicação no Diário Oficial do Extrato de Contrato nº 014/2013 - fl. 193;
- 9.3 Manifestação da contratada, solicitando a alteração contratual – fl. 298;
- 9.3 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa junto ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, Certidão de Regularidade do FGTS, Comprovante de inexistência de registro junto a Lista de Inidôneos do TCU, Comprovante de inexistência de cadastro junto ao CEIS, Certidão Negativa e Positiva de Tributos Municipais das duas empresas - fls. 299-314;
- 9.4 Minuta do Termo Aditivo – fls. 316-317;
- 9.5 Aprovação da alteração e da minuta de termo aditivo pela autoridade competente – fl. 322.

FUNDAMENTAÇÃO

11. Trata-se de solicitação de análise do primeiro termo aditivo ao Contrato n.º 14/2013, celebrado entre a UNILA e a empresa Mercantil Imóveis Pauluk. O referido termo aditivo trata da alteração do favorecido do valor ao condomínio, passando este a ser pago diretamente ao Edifício Lorivo. Tal termo submete-se à Lei 8.666/93, que trata das licitações e contratos administrativos, em especial seu artigo 57, inciso II, bem como à Instrução Normativa 02/2008 do MPOG.

12. Aduz a contratada, em manifestação à fl. 298, que a alteração se deve ao fato da criação de pessoa jurídica em nome do Edifício Lorivo, desde novembro de 2013, bem como devida à alteração de síndico, sendo que este não terá acesso a conta em nome da locadora. Entretanto, **não carrega aos autos documentação que comprove** a superveniência dos fatos ensejadores da alteração contratual.



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL

PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

13. O contrato celebrado entre a UNILA e a Mercantil Imóveis Pauluk Ltda. nada menciona, especificamente, acerca do pagamento do valor atinente à taxa condominial. Consta do subitem 6.2.1 do Termo de Contrato que "O acerto do condomínio se dará por meio de boleto bancário, cujo documento terá a descrição detalhada das despesas mensais e a proporção de cada unidade condominial. O pagamento será efetuado mensalmente até o dia 05 de cada mês subsequente ao uso e consumo". Ademais, acerca do pagamento, de forma genérica, em seu item 7.14, prevê que "O recebimento, a pedido da LOCATÁRIA, em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância da LOCADORA, não sendo jamais, considerado novação contratual."

14. De fato, as despesas atinentes ao condomínio são de interesse da pessoa do condomínio e não da proprietária dos imóveis. Assim, a criação da pessoa jurídica do Edifício Lorivô vem se prestar, especificamente, a atender as situações pontuais do condomínio, como, no caso, o recebimento da taxa condominial. Ao se verificar que a pessoa jurídica do edifício fora criada em novembro de 2013, a alteração aqui proposta já deveria ter sido diligenciada e promovida.

15. Entretanto, não se logrou êxito em encontrar nos autos a Convenção do Condomínio, bem como, eventual cópia de Assembleia Geral realizada, dispondo acerca da alteração do valor atinente ao condomínio, especialmente porque a UNILA não é a única condômina do edifício e, desta forma, a alteração na forma de pagamento se estenderá aos demais condôminos. **Deve tal omissão ser sanada.**

16. De igual forma, não constou nos autos justificativa por parte da Administração acerca da alteração pretendida.

17. Acerca das despesas do condomínio, a Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, menciona que:

"Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio



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

corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos."

18. No presente caso, tendo em vista alteração do síndico que, conforme o artigo acima exposto, é o responsável pela arrecadação das contribuições, aliado ao fato de criação de pessoa jurídica específica do condomínio, encontra-se juridicamente sustentável a alteração proposta.

19. Com relação à idoneidade do condomínio Edifício Lorivo, inscrito no CNPJ sob nº 19.329.285/0001-37, constam nos autos certidões às fls. 303, 307-314. Destas, consta positiva a certidão atinente aos Tributos Municipais, o que deve ser regularizado antes da formalização do aditivo, bem como, os demais comprovantes devem ser revistos antes da assinatura do termo, tendo em vista que a regularidade de alguns deles está por vencer, estando, inclusive, a regularidade do FGTS já vencida.

20. Quanto à minuta do primeiro termo aditivo, de fls. 316-317, observa-se que em relação ao seu conteúdo, no geral, o instrumento reúne cláusulas e condições essenciais exigidas aos instrumentos da espécie, nos termos da legislação que rege a matéria.

21. Consta, também, à fl. 322, a aprovação, pela autoridade competente, da minuta de termo aditivo e da substituição da empresa para qual é pago o valor referente ao condomínio. Sobre referida aprovação, cabe ressaltar a imprecisão terminológica do Magnífico Reitor aprovar a minuta de termo aditivo, haja vista o que que dispõe o artigo 38, parágrafo único, da Lei 8.666/1993: "As minutas de editais de



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA GERAL FEDERAL

PROCURADORIA FEDERAL JUNTO A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA
licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração."

22. A título de precaução, sugere-se que a área técnica consigne se a alteração pretendida não afeta em nada o contrato administrativo. Em havendo tal confirmação pela área técnica, desde que sejam mantidas as condições originais de execução contratual, não se verifica empecilho à sua formalização.

23. Ademais, consta do subitem 6.2.1 do Termo de Contrato que "O *acertamento do condomínio se dará por meio de boleto bancário, cujo documento terá a descrição detalhada das despesas mensais e a proporção de cada unidade condominial*". Não há nos autos nenhum destes detalhamentos de despesas condominiais, o que deve ser justificado e suprido pela autoridade competente.

CONCLUSÃO

24. Diante do exposto, desde que observadas estas recomendações, o primeiro termo aditivo ao contrato nº 14/2013 integrante do processo n.º 23422.000660/2013-58, se encontrará apto para seguir os trâmites até sua assinatura e publicação do respectivo extrato no DOU.

25. Publique-se no SISCON e devolva-se a autoridade consulente.

Foz do Iguaçu – PR., 24 de fevereiro de 2015.

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