

**PARECER N° 612/2025–NSAJ/SESMA**

**PROCOLOS N°: 34921/2022-GDOC.**

**LOCADOR: . PRISCILA LEITE DIAS E OUTROS.**

**ASSUNTO: PRORROGAÇÃO VIGÊNCIA DO CONTRATO, REDUÇÃO VALOR DE ALUGUEL EM 15% E ANÁLISE DA MINUTA DO SEGUNDO TERMO ADITIVO–CONTRATO VIGENTE N° 092/2023.**

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

A análise em questão se refere à possibilidade de **PRORROGAÇÃO** da Vigência do Contrato n° 092/2023, **REDUÇÃO** do valor do aluguel e da análise da **MINUTA** do Segundo Termo Aditivo do Contrato de Locação de Imóvel, onde funcionará a sede da “CASA ÁLCOOL E DROGAS”.

**I – DOS FATOS**

Recebo o processo no estado em que se encontra, via GDOC.

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA encaminhou o presente processo análise sobre a possibilidade de prorrogação da Vigência do Contrato n° 092/2023, redução valor do contrato no percentual de 15%, ou seja, o valor do aluguel mensal de R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais) passará para o valor mensal de R\$ 5.950,00 (Cinco mil, novecentos e cinquenta reais) e análise referente a legalidade da minuta do segundo aditivo – contrato vigente n° 092/2023.

Consta nos autos manifestação do Diretor do Departamento de Atenção à Saúde sobre a necessidade de tratativas para redução do valor mensal.

**Os locadores se manifestaram favorável à redução do valor mensal do aluguel, por meio de Ata de Reunião onde se firmou a redução pleiteada por essa Secretaria Municipal de Saúde (conforme ata anexa aos autos).**

Consta a minuta do 2º termo Aditivo ao Contrato nº 092/2023-SESMA.

Consta informação de dotação orçamentária pelo Fundo Municipal de Saúde.

Após tramitação regular, com todas as informações pertinentes, veio a esta Assessoria para análise e emissão de parecer.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

## II – DO DIREITO

**Primeiramente, é importante ressaltar que a presente análise, limitar-se-á aos aspectos jurídicos da matéria proposta, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros e aqueles que exijam o exercício da competência e da discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria.**

Importa anotar, que a presente análise se dará ainda vinculada à Lei 8666/1993, posto que o contrato em exame está vinculado a este normativo jurídico, não cabendo, portanto, impedimento jurídico, face a nova lei de licitações 14.133/2021 que está, atualmente, em vigor.

### **II.1 - DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL**

Comporta enfatizar, preliminarmente, que os contratos administrativos podem ter sua vigência prolongada além do termo inicial com o mesmo contratado e nas mesmas condições antecedentes, sempre nos casos referidos em lei.

Em vista disso, a prorrogação deve ser formalizada mediante termo aditivo, instrumento hábil, independente de nova licitação. Convém dizer que o termo aditivo é utilizado para todas as modificações admitidas em lei que restam caracterizadas como alterações contratuais, sempre dentro do seu prazo de vigência.

Note-se que a Administração Pública pretende promover a prorrogação do prazo contratual vigente pelo prazo 12 (doze) meses a partir de 08/03/2025 com término previsto para

08/03/2026, no que concerne ser locatária a SESMA, aplica-se prioritariamente legislação privada, conforme permitido pela lei 8.666/93, vejamos a seguir:

*Art. 62. (...)*

*§ 3º-Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:*

*I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;*

Bem como, de acordo com a **Orientação Normativa nº 06/2009-AGU**, que assim estabelece:

***“A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI 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.”***

Sobre a possibilidade de prorrogação da vigência de contrato referente ao aluguel acima dos sessenta meses, portanto, baseia-se a fundamentação pela lei do Inquilinato nº 8.245/91 em seu art. 51 dispõe:

*Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:*

*I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;*

*II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;*

*III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.*

Desta forma, conforme disposto na lei acima citada, a prorrogação do contrato discutido é devidamente legitimada, estando de acordo com o disciplinado pela lei 8.666/93. Ressaltando ainda, que há real necessidade da utilização do imóvel no qual funcionará a sede da “CASA ÁLCOOL E DROGAS”, pois a manutenção do referido contrato possibilita a prestação do serviço.

Portanto, necessário se faz evocar os princípios:

a) **Da supremacia do interesse público sobre o privado**, no qual o ente administrativo ocupe posição privilegiada e de supremacia nas relações com os particulares. A posição privilegiada se traduz pelos benefícios trazidos pelo próprio ordenamento jurídico, com fim de assegurar a proteção dos interesses públicos. Já a posição de supremacia pode ser traduzida pela posição de superioridade que o Poder Público assume diante do particular. Diferente das relações cíveis, entre particulares, onde vigoram relações de igualdade, ou de horizontalidade, nas relações entre a Administração e o particular, vigora a verticalidade. Justificada pela necessidade de gerir os interesses públicos, aos entes governamentais é dada a possibilidade de impor obrigações aos administrados, por ato unilateral, como também modificar unilateralmente relações já estabelecidas.

b) **O princípio da indisponibilidade do interesse público** se baseia no fato de que os interesses próprios da coletividade "não se encontram à livre disposição de quem quer que seja, por inapropriáveis". Os entes públicos, por exercerem a chamada "função pública", **têm o dever de satisfazer os interesses da coletividade. Tais privilégios e prerrogativas, muitas vezes, chamados de "poderes", são na verdade "poderes-deveres"**

Assim, além de não haver óbice legal, a esta Secretaria é de extremo interesse e necessidade da utilização do imóvel no qual funcionará a sede da "CASA ÁLCOOL E DROGAS" atuando junto aos usuários do SUS.

Por fim, frisa-se que foram atendidas as condições, portanto, não há óbice legal na prorrogação do contrato, em termo aditivo, dentro do poder discricionário da administração, que tem atribuição para emanar seus atos dentro da conveniência e vantajosidade de tal prorrogação, considerando os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e proporcionalidade, ressaltando, todos os condicionamentos legais.

Portanto, para que haja a prorrogação de um contrato, é obrigatório que o mesmo esteja em vigência, no caso em análise, o referido Contrato de locação de imóvel, alcançará seu termo final em 08/03/2025, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

### **II.1.1 – DA MANUNTENÇÃO DO OBJETO CONTRATUAL.**

Ha nos autos manifestação que após avaliação desta gestão, onde se verificou a necessidade de devolução do imóvel onde funciona a Casa Especializada, CAPS I, sem interesse de prorrogação contratual, pois o mesmo, nas condições atuais, não atenderia mais a necessidade da “USF São Braz”.

Simultaneamente verificou-se pela mesma gestão, a necessidade de acomodar as instalações dos serviços da “CASA ÁLCOOL E DROGAS” no referido imóvel, necessitando assim da prorrogação deste contrato.

Nesse compasso, há manifestação do DEUE/SESMA, o qual se manifesta pela prorrogação do contrato 092/2023 por mais 12 (doze) meses, assim como a mudança de serviços e funcionamento do imóvel, o qual passará a abrigar a instalação e funcionamento da “CASA ÁLCOOL E DROGAS”.

No caso em apreço em que pese a mudança de destinação e serviços a serem prestados no imóvel locado, não há mudança nas partes, tão pouco no objeto contratual, permanecendo as mesmas partes, locador e locatários, e objeto, qual seja locação do imóvel descrito em contrato, para determinado fim público, prestação de serviços aos usuários do SUS no município .

**Desta forma não há impedimento legal para a alteração da cláusula segunda do contrato originário, a fim de que passe a constar que a partir da formalização do Termo Aditivo passará a ser instalado e funcionará nas dependências do imóvel objeto desta locação a “CASA ÁLCOOL E DROGAS” .**

### **II.2 - DA REDUÇÃO DE 15%**

**Sobre a proposta da SESMA em reduzir em 15% o valor mensal do aluguel, em que os proprietários se manifestaram de forma favorável, tem-se que referida proposta, encontra sustentação jurídica no artigo 65, §1º da Lei Federal nº 8.666/1993.**

**“Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas**

justificativas, nos seguintes casos:

§1º - o contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinquenta por cento) para os seus acréscimos.”

Conforme informação da área verificou-se a necessidade de alteração do contrato inicial pactuado, mediante a redução de 15%, ou seja, o valor do aluguel mensal de R\$ 7.000,00 (Sete Mil Reais) passará para o valor mensal de R\$ 5.950,00 (Cinco mil, novecentos e cinquenta reais), dentro do percentual permitidos pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

É fundamental destacar o entendimento do conceituado jurista Marçal Justen Filho acerca dos limites da modificação contratual, *verbis*:

*“Como princípio geral, não se admite que a modificação do contrato, ainda que por mútuo acordo entre as partes, importe alteração radical ou acarrete frustração aos princípios da obrigatoriedade da licitação e isonomia” (Marçal Justen Filho, in “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos”, 6ªed., Editora Dialética, p. 527). (grifou-se)*

Diante do exposto, no que diz respeito à alteração contratual para redução de valor, entendemos pela possibilidade jurídica desta alteração nos termos do art. 65, §1º da Lei nº. 8.666/93.

Em razão do exposto, considerando os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e proporcionalidade, ressaltando todos os condicionamentos legais, **é possível juridicamente a REDUÇÃO DE VALORES no percentual de 15%.**

### II.3 - DA MINUTA ADITIVA

A minuta, ora analisada, apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, fundamentação legal, prazo de vigência do termo, da publicação, o que confirma a legalidade da peça em comento.

Portanto, verifica-se que a mesma atende as exigências dispostas nos arts. 55 e 57

da lei nº 8.666/1993, que determina quais as cláusulas que são necessárias em todo contrato, de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

**No entanto, para que esteja apta para assinatura da autoridade competente, há que ser providenciado o registro, em campo próprio (Cláusula Quinta – Item 5.1 da minuta), a dotação orçamentária datada de 25/02/2025, devidamente fornecida pelo EMS, posto que não se encontra aposta na minuta.**

Por derradeiro, cumpre apontar, que após firmado o contrato pelas parte e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que os mesmos sejam publicados resumidamente no DOM, para que tenham eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e registrado junto ao TCM.

### III – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, este NSAJ/SESMA, se manifesta **PELA:**

- A) PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO Nº 092/2023 POR MAIS 12 (DOZE) MESES, A PARTIR DE 08/03/2025 COM TÉRMINO PREVISTO PARA 08/03/2026;**
- B) ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA SEGUNDA DO CONTRATO ORIGINÁRIO, A FIM DE QUE PASSE A CONSTAR QUE A PARTIR DA FORMALIZAÇÃO DO TERMO ADITIVO PASSARÁ A SER INSTALADO E FUNCIONARÁ NAS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL OBJETO DESTA LOCAÇÃO A “CASA ÁLCOOL E DROGAS”;**
- C) PELA POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DO VALOR MENSAL NO PERCENTUAL DE 15%, OU SEJA, O VALOR DO ALUGUEL MENSAL DE R\$ 7.000,00 (SETE MIL REAIS) PASSARÁ PARA O VALOR MENSAL DE R\$ 5.950,00 (CINCO MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS);**
- D) E PELA APROVAÇÃO DA MINUTA DO SEGUNTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 092/2023 -SESMA, DESDE QUE, ANTES DA ASSINATURA DO REFERIDO TERMO, SEJA**

**PROVIDENCIADO O REGISTRO, EM CAMPO PRÓPRIO (CLÁUSULA QUINTA – ITEM 5.1 DA MINUTA). A DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA DATADA DE 25/02/2025, DEVIDAMENTE FORNECIDA PELO FMS, POSTO QUE NÃO SE ENCONTRA APOSTA NA MINUTA.**

Ressalte-se o caráter meramente opinativo deste parecer, respeitando o poder soberano do Titular desta SESMA, caso entenda de forma diversa, para melhor atender ao interesse público.

É o parecer. S.M.J.

Belém-Pá, 05 de março de 2025.

YURI GOUVEIA BARBOSA DE SOUZA

Assessoria Jurídica-NSAJ

De acordo,

VITOR DE LIMA FONSECA

Diretor do Núcleo Setorial de Assessoria Jurídica – NSAJ/SESMA/PMB