



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



PARECER JURÍDICO Nº 060/2022-SEJUR/PMP

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 129/2021

PARECER JURÍDICO - ANÁLISE DE TERMO ADITIVO

SOLICITANTE: Departamento de Licitação.

ASSUNTO: Parecer Jurídico com a análise do 1º Termo Aditivo de contrato administrativo.

***Ementa:* ADMINISTRATIVO – ANÁLISE – 1º
TERMO ADITIVO DO CONTRATO Nº 129/2021 –
POSSIBILIDADE.**

I - RELATÓRIO:

Trata-se de solicitação da Comissão Permanente de Licitação para que fosse elaborado o Parecer Jurídico com a análise do 1º Termo Aditivo ao Contrato Administrativo nº 129/2021, oriundo da Dispensa de Licitação nº 7/2021-00004, tendo por objeto a **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL EM ALVENARIA LOCALIZADO NA RUA EDUARDO MAGALHÃES, Nº 10, BAIRRO PROMISSÃO, PARA DAR CONTINUIDADE NO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E CIDADANIA – SEMUTRAN.**

O presente a aditivo se limita à renovação de prazo de vigência contratual, sendo justificada pela necessidade de sua renovação para atender ao objeto da locação.

O locatário concorda com a renovação, no entretanto solicita que no contrato administrativo seja incluída cláusula de reajuste anual baseada no IGPM.

É o relatório.

II – DAS CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a presente manifestação limitar-se-á abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A emissão deste parecer não significa endosso ao mérito administrativo, tendo em vista que é relativo à área jurídica, não adentrando à competência técnica da Administração, em atendimento à recomendação da Consultoria-Geral da União, por meio das Boas Práticas Consultivas – BCP nº 07, qual seja:

“O Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, sem prejuízo da possibilidade de emitir opinião ou fazer recomendações sobre tais questões, apontando tratar-se de juízo discricionário, se aplicável. Ademais, caso adentre em questão jurídica que



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



possa ter reflexo significativo em aspecto técnico deve apontar e esclarecer qual a situação jurídica existente que autoriza sua manifestação naquele ponto.

Portanto, passa-se à análise dos aspectos relacionados às orientações jurídicas ora perquiridas.

III - FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

A Administração Pública por via de regra e no teor do preceituado Art. 37, XXI da Lei Maior, quando de suas compras e licitações, realizações de obras e serviços, está a procedimento de licitação pública. Vejamos o que dispõe o citado artigo:

”Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também ao seguinte: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19 de 1998).

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

A Lei de Licitação nº 8.666/93 disciplina o processo licitatório a que está vinculada a Administração Pública, instituindo as modalidades em que estas podem ocorrer, os tipos de certame, e também estipula o regramento aplicável aos contratos, incluindo a sua forma e a possibilidade de alteração dos termos previamente ajustados, quando necessários.

Nos termos do art. 24, X, da Lei n. 8.666/93, é dispensável a licitação 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.

Ademais, nos termos §2º, do art. 57, também da Lei n. 8.666/93 do mesmo diploma legal, toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato, veja-se:

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

(...)

§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



§ 3º É vedado o contrato com prazo de vigência indeterminado.
(omissis, grifos e destaques apostos)

No entanto cumpre destacar que os contratos de locação em que a Administração Pública é locatária são regidos predominantemente pelo direito privado, conforme dispõe o art. 62, §3º, I da Lei nº 8.666/93, *in verbis*:

Art. 62

(...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 67 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.**

(Grifamos.)

Como pode ser observado, as normas de direito público incidirão nos contratos iminentemente de direito privado de forma subsidiária, sendo aplicadas, no que for compatível, apenas as disposições referentes às cláusulas essenciais, cláusulas extravagantes e as formalidade previstas nos art. 55 e 58 a 61 da Lei nº 8.666/93 e outras normas gerais constitucionais.

Ocorre que o disposto no art. 57 da Lei nº 8.666/93 o qual trata sobre a duração e prorrogação dos contratos administrativos não foi mencionado entre as regras aplicáveis, no que couber, aos contratos em que a Administração figure como locatária. Desse modo, entende-se plausível a argumentação de que o referido artigo possa não ser aplicável a esses contratos.

Especificamente quanto a vigência do contrato de locação de imóveis em que figure como parte locatária a Administração Pública, não obstante seja vedada a estipulação de prazo indeterminado, entende-se pela inaplicabilidade do limite máximo de sessenta meses, previsto no inciso II, do art. 57, da Lei n. 8.666/93, consoante entendimento já esposado pela Advocacia Geral da União por meio da Orientação Normativa n. 6, de 01 de abril de 2009¹.

No mesmo sentido, no Acórdão n. 1127/2009 – Plenário do Tribunal de Contas da União, o Ministro Benjamin Zymler em seu voto assevera que:

GRUPO I – CLASSE III – Plenário. TC nº 002.210/2009-0. NATUREZA:
Consulta. ÓRGÃO INTERESSADO: Advocacia Geral da União – AGU.

¹ ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº 6, DE 1º DE ABRIL DE 2009 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. Disponível em <https://antigo.agu.gov.br/page/atos/detalhe/idato/189167>



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



SUMÁRIO: CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO.

(...)

11. Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (Decisão nº 503/96-Plenário, Decisão nº 828/00 – Plenário e Acórdão nº 170/05-Plenário).

12. Ademais, não atende ao interesse público que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

(omissis, grifos e destaques apostos)

Nesse caso, os prazos deverão ser aplicados em consonância com o previsto na legislação civil que rege a locação para fins residencial e não residencial, isto é, a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009, conhecida como Lei do Inquilinato.

A Lei do Inquilinato permite que haja prorrogações sucessivas do contrato de locação do imóvel urbano através da livre convenção entre as partes, com exceção aos que tiverem prazo estipulado igual ou superior a dez anos, por depender de vênica conjugal, conforme prevê o art. 51 da referida lei, *in verbis*: “Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo (...)”.

Corroborando a este entendimento, a ORIENTAÇÃO NORMATIVA NAJ-MG Nº 29, DE 23 DE MARÇO DE 2009, da Advocacia Geral da União, expressamente dispõe que:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PREDOMINÂNCIA DO DIREITO PRIVADO. ART. 62, § 3º DA LEI Nº 8.666/93. PRAZO DE VIGÊNCIA - INAPLICABILIDADE DO ART. 57, II DA LEI 8.666/93. PRORROGAÇÃO – DESNECESSIDADE DE PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ARTS. 45 C/C 51 DA LEI 8.245/91. O contrato de locação firmado pelo Poder Executivo Federal deverá ter necessariamente celebrado por escrito e ter prazo de vigência determinado, mas não se limita ao período máximo de 60 (sessenta meses) previsto no art. 57, II da Lei 8666/93, cuja aplicação ao contrato se dá nos termos do seu art. 62, §3º. A prorrogação da vigência contratual, nos termos do art. 51 da Lei 8245/91 independe de previsão contratual expressa, por tratar-se de norma cogente face ao art. 45 da mesma lei, desde que o prazo de vigência original do contrato seja superior a 5 anos (60 meses), haja disponibilidade orçamentária e o locatário esteja apto a contratar com a Administração



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Em paralelo, quanto ao pedido de inclusão de cláusula de reajuste do contrato, verifica-se que de fato a cláusula de reajuste não tem previsão no contrato original, em que pese ser cláusula obrigatório disposta no inciso III do art. 55 da Lei 8.666/93.

O reajuste deve ser entendido como uma atualização monetária, é um instrumento utilizado para que se mantenha o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, atualizando os valores por perdas inflacionárias ocorrida no período. Ele é devido respeitando uma anualidade. Deve ser concedido utilizando algum índice oficial de inflação como o IPCA ou IGP-M.

Sobre a matéria, destacam-se uma vez mais os ensinamentos de Marçal Justen

Filho:

A Lei 8.666/1993 tornava obrigatório o reajuste de preços, quando presentes seus pressupostos (arts. 5º e 55, III). O edital tinha de prever as condições para o reajuste dos preços, consistente na previsão antecipada da ocorrência da inflação e na adoção de uma solução para neutralizar seus efeitos. É a determinação de que os preços ofertados pelos interessados serão reajustados de modo automático, independentemente, inclusive, de pleito do interessado. Será utilizado um critério, escolhido de antemão pela Administração e inserto no edital. O critério de reajuste tornará por base índices simples ou compostos, escolhidos dentre os diversos índices disponíveis ao público (calculados por instituições governamentais ou não).

Os pressupostos do reajuste são dois, a saber:

- Previsível ocorrência de inflação durante o período que medeia entre a formulação da proposta e o pagamento;
- Imprevisibilidade dos índices inflacionários no período.

(...) Justamente por isso, **a inclusão de cláusula de reajuste não é uma mera faculdade da Administração.** Estando presentes os pressupostos (basicamente, o decurso de prazo superior a doze meses entre a data de apresentação das propostas e a data de liquidação das obrigações), será obrigatória a existência de cláusula de reajuste. Assim se passa para assegurar a possibilidade de comparação entre as propostas elaboradas e a sua seriedade.

O reajuste de preços se configura, então, como uma solução destinada a assegurar não apenas os interesses dos licitantes, mas, também, da própria Administração. A ausência de reajuste acarretaria ou propostas destituídas de consistência ou a inclusão de custos financeiros nas propostas - o que produziria ou a seleção de proposta inexequível ou a distorção da competição.²

² JUSTEN FILHO, Marçal. **Comentários à lei de licitações e contratos administrativos**. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 747/751.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



E no mesmo sentido, são as decisões do Tribunal de Contas da União:

O estabelecimento dos critérios de reajuste dos preços, tanto no edital quanto no instrumento contratual, não constitui discricionariedade conferida ao gestor, mas sim verdadeira imposição, ante o disposto nos arts. 40, inciso XI, e 55, inciso III, da Lei 8.666/93, ainda que a vigência prevista para o contrato não supere doze meses.³

RELATÓRIO DE AUDITORIA. MUNICÍPIO DE LAGUNA. AUSÊNCIA DE CRITÉRIO DE REAJUSTAMENTO DE PREÇOS. FALTA DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS RECEBIDOS E NÃO UTILIZADOS NO MERCADO FINANCEIRO. DETERMINAÇÕES. 1. É obrigatória a aplicação no mercado financeiro dos recursos transferidos enquanto não empregados na sua finalidade. 2. O critério de reajuste de preços deve estar previsto no edital de licitação e no contrato.⁴

Faça constar dos editais de licitações e respectivos contratos, especialmente nos casos de serviços continuados, cláusulas que estabeleçam os critérios, database e periodicidade do reajustamento de preços, indicando expressamente no referido instrumento o índice de reajuste contratual a ser adotado, nos termos dos incisos XI do art. 40 e III do art. 55 da Lei n.º 8.666/1993.⁵

Indique expressamente nos editais e/ou nas planilhas de quantitativos e preços unitários integrantes de editais de licitação os índices 'específicos' de reajuste que serão aplicados nas datas-base, evitando a manutenção de expressões genéricas e imprecisas para o critério de atualização de preços, atendendo adequadamente às disposições do inciso XI do artigo 40 da Lei 8.666/1993.⁶

Passe a incluir, nos editais de licitação e nos respectivos contratos, quando couber, os critérios de reajuste de preços, que deverão refletir a variação efetiva dos custos dos serviços e insumos; nos termos dos arts. 40, inciso XI, e 55, inciso III, da Lei 8.666/1993, c/c art. 5º do Decreto 2.271/1997.⁷

Neste sentido entende-se que por equívoco, a época não fora formulada cláusula de reajuste ao contrato administrativo, podendo ser sanada no presente termo aditivo, uma vez que o presente contrato tem regência predominantemente privada, e sendo ainda cláusula obrigatório do mesmo, assim o sendo podendo, por acordo entre as partes, ser incluída tal cláusula no presente termo aditivo.

³ TCU. Informativo de Licitações e Contratos nº 301/2016.

⁴ TCU. Acórdão 3024/2013. Segunda Câmara.

⁵ TCU. Acórdão nº 3.040/2008 – Primeira Câmara

⁶ TCU. Acórdão nº 3.046/2009 – Plenário.

⁷ TCU. Acórdão nº 2.655/2009 – Plenário.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS



Ressalta-se que quanto ao índice inflacionário que será eleito, a administração deverá verificar aquele que melhor retrata a variação dos custos ao objeto do contrato.

Por outro lado, na formalização do instrumento de contrato, é obrigatória e, por força do inciso II, §3º, do art. 62, da Lei n. 8.666/93, aos contratos de locação em que figure o Poder Público como locatário, são aplicáveis os artigos 55, 58 a 61, do mesmo diploma legal, os quais versam, respectivamente, sobre cláusulas necessárias, cláusulas exorbitantes, cláusulas relativas às consequências jurídicas de eventual declaração de nulidade do contrato e sobre requisitos à formalização dos contratos administrativos.

III – CONCLUSÃO:

Cumpre salientar que esta assessoria jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnicos-administrativa. Além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93 (Julgados STF: MS nº 24.073-3-DF-2002; MS nº 24.631-6-DF-2007), e apresenta como respaldo jurídico os fatos e fundamentos colacionados.

Deste modo, com base nos motivos e fundamentos acima expostos quanto às razões que ensejaram o pleito, demonstrada o interesse público pela POSSIBILIDADE de renovação de vigência do contrato pretendida, desde que aceito pelo locatário e desde que os valores da locação ainda estejam compatíveis com os valores de mercado.

Manifestamos também pela possibilidade de inclusão de cláusula de reajuste contratual no presente termo aditivo, por este ser cláusula obrigatória e desde que os índices eleitos melhor se adequem ao objeto contratual.

É o parecer, S.M.J.

Paragominas (PA), 01 de fevereiro de 2022.

Cláudio Luan Carneiro Abdon
Assistente Jurídico do Município

Cláudio Luan C. Abdon
OAB/PA 25.567
Secretaria Municipal de
Assuntos Jurídicos

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAGOMINAS



Ofício 318/2022 – Departamento de Licitação / Setor de Contratos

Para: Thais de Pinho Rocha
Controladoria Geral
Prefeitura Municipal de Paragominas

Ref: Solicitação de Parecer Técnico

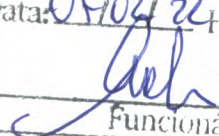
No presente, encaminho a **Controladoria Geral o 1º Termo Aditivo**, referente a solicitação de **Renovação por igual período e valor do Contrato nº 129/2021 - Processo Licitatório Dispensa 7/2021-00004**, que tem por objeto a **“LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL EM ALVENARIA LOCALIZADO NA RUA EDUARDO MAGALHÃES, Nº 10, BAIRRO PROMISSÃO, PARA DAR CONTINUIDADE NO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E CIDADANIA - SEMUTRAN”**, para a devida apreciação e manifestação técnica.

Paragominas-PA, 07 de Fevereiro de 2022

Ludimilla J. Furtado Mendes
Coordenadora
Matrícula Nº 1123852
Portaria Nº 16/2021

Ludimilla Furtado Mendes
Setor de Contratos

10102

Prefeitura Mun. de Paragominas	
Protocolo Geral	
Nº. _____	
Data: 07/02/22	Hora: 14:50
	
Funcionário	