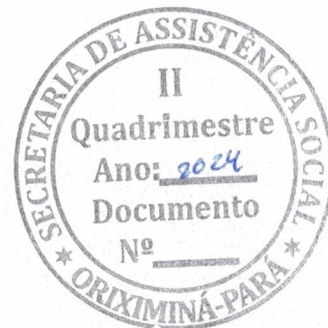


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



JUSTIFICATIVA DO ADITAMENTO CONTRATUAL

CONTRATO Nº 012/2023-FMAS

OBJETO: Locação de 01(um) imóvel situado a Rua Manoel Ramos de Oliveira nº: 669 (Beco da Cosanpa), Bairro de Fátima, destinado a atender a alojamento o Abrigo da Proteção Social de Alta Complexidade - Abrigo Joao e Maria, para fins únicos e exclusivos residenciais, atendendo desta forma ao interesse público na prestação dos Serviços do Município de Oriximiná.

Contratada: SEBASTIANA LUZIA OLIVEIRA NASCIMENTO, brasileira, portadora do RG: nº: 1813732 SEGUP-PA e do CPF: 163.163.392-91, residente e domiciliada na Rua 7 de Setembro nº: 2493, Bairro Centro, CEP: 68.270-000, nesta cidade de Oriximiná/PA.

A presente Justificativa visa fundamentar a realização do:

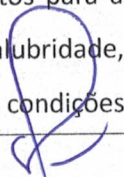
- **1º TERMO ADITIVO DE DURAÇÃO CONTRATUAL**
- **2º TERMO ADITIVO DE VALOR (REEQUILÍBRIO CONTRATUAL)**

Com vigência é até 24 de julho de 2024, sendo necessário prorrogá-lo por mais 4 (quatro) meses, motivo que se pede o aditamento de prazo e com valor no aluguel mensal defasado a mais de 2 anos, motivo que se pede para reequilibrar o contrato no valor adicional de R\$ 2.000 (dois mil reais), passando o contrato a ter o valor de R\$ 20.000,00 reais (vinte mil reais).

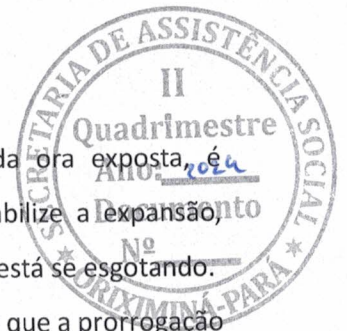
É necessário garantir a continuidade as ações da Unidade de Atendimento Abrigo João e Maria, que realiza o acolhimento institucional, um dos serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social. Seu principal objetivo é promover o acolhimento de famílias ou indivíduos com vínculos familiares rompidos ou fragilizados, de forma a garantir sua proteção integral. Além disso, considerando que a Secretaria Municipal de Assistência Social não dispõe de imóvel próprio para atender as demandas institucionais para esta unidade socioassistencial, conforme preconiza as Orientações do Sistema Único de Assistência Social — SUAS; Assim, demanda-se de um imóvel que atenda aos requisitos, uma vez que deve dispor de espaço, localização favorável e obrigatoriamente possuir características residenciais, ou seja, ser um ambiente acolhedor e com estrutura física adequada para atender às necessidades dos usuários.

Além disso, essas unidades devem cumprir os requisitos previstos nos regulamentos para a oferta do serviço de acolhimento, promovendo condições de acessibilidade, higiene, salubridade, segurança e privacidade. Conforme se evidencia no caso em análise, o imóvel apresenta condições

Rua Lauro Sodré, 2163 - Bairro Santíssimo. Oriximiná - Pará
Contatos: (93) 99132-4487 / smas.pmo@oriximina.pa.gov.br


Malke Teixeira Gemaque
Diretor Administrativo
Decreto: 346/2022

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



favoráveis e uma vez que a atual sede administrativa comporta a demanda ora exposta, é fundamental a recontração do imóvel, para que dê continuidade e que viabilize a expansão, qualificação e integração deste órgão administrativo, tendo em vista que o prazo está se esgotando.

Diante do vencimento do contrato original, não há melhor posicionamento que a prorrogação do contrato, através de Termo Aditivo por razões econômicas, financeiras e técnicas, uma vez que os serviços prestados são de qualidade superior e que tem atendido a contento as necessidades da Contratante. Motivo este que se pede este aditamento de prazo até 30/11/2024, para que a secretaria continue a honrar seus compromissos até a realização de um novo processo licitatório.

A justificativa do aditivo de prazo em questão tende a cumprir o disposto no **art. 57, § 2º da Lei Federal 8.666/93** que dispõe:

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

Dessa feita, apresentamos a Vossa Senhoria as razões que nos levam a entender viável e justificada a prorrogação da vigência do supracitado contrato.

A justificativa do aditivo de valor em questão tende a cumprir o disposto no **art. 65, inciso II, alínea 'd', da Lei Federal nº 8.666/93**, vejamos:

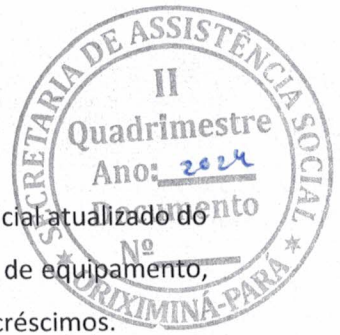
Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

II - por acordo das partes:

d) para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§ 1º O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



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.

Pretende-se com essa contratação atualizar o valor da locação do imóvel para sede desta unidade de atendimento, conforme as especificações apontadas. Ademais, com a contratação busca-se também, atender ao princípio da economicidade, cuja meta é a obtenção da melhor relação custo benefício em recursos financeiros, econômicos e administrativos possa alcançar, permitindo assim que a contratação seja realizada de forma rápida, econômica e sustentável.

Outrossim, a manutenção, ao longo de toda a execução do contrato, do equilíbrio econômico-financeiro que as partes pactuaram inicialmente é regra prevista no **art. 37, inciso XXI, do Constituição Federal de 1988**, a seguir transcrito:

“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: (...)

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.”

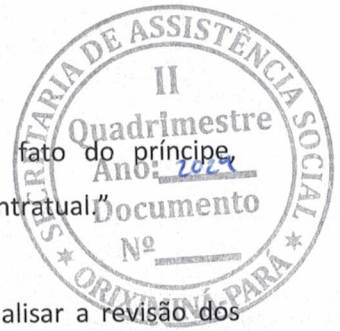
No mesmo sentido, a Lei das Estatais (Lei 13.303/2016) traz:

“Art. 81. Os contratos celebrados nos regimes previstos nos incisos I a V do art. 43 contarão com cláusula que estabeleça a possibilidade de alteração, por acordo entre as partes, nos seguintes casos: (...)

VI - para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou,

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.”



A doutrina de Joel de Menezes Neibuhr é bastante percuciente ao analisar a revisão dos contratos administrativos. Senão vejamos:

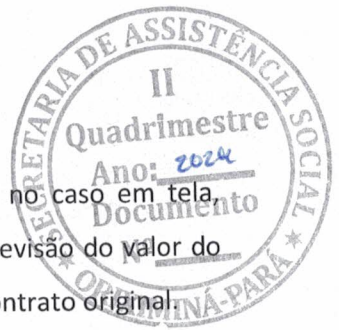
“A revisão é o instrumento para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato em face da variação de custo decorrente, em linhas gerais, de eventos imprevisíveis ou de consequências imprevisíveis. (...) A Administração não reúne forças para compelir terceiros a operarem em prejuízo ou sem lucro. Então, deve-se proceder à revisão do contrato se as condições da época da proposta são alteradas, (...)” (In Licitação Pública e Contrato Administrativo, 2ª ed., pg. 895).

No mesmo sentido, Marçal Justen Filho leciona:

“... o rompimento do equilíbrio econômico-financeiro da contratação tanto poderá derivar de fatos imputáveis à Administração como de eventos a ela estranhos. (...) Assim, a crise econômica poderá produzir uma extraordinária elevação de preço de determinados insumos; uma greve poderá acarretar a impossibilidade de fabricação dos produtos; uma crise internacional poderá provocar elevação extraordinária dos preços de combustíveis etc. (...) No Brasil, o art. 65, II, 'd', da Lei 8.666/1993, ampliou a abrangência da teoria da imprevisão para nela fazer incluir os fatos de consequências incalculáveis, o que compreende em especial a desvalorização monetária produzida pela inflação. A inflação pode ser um fato previsível, mas autorizará a teoria da imprevisão quando os índices inflacionários não puderem ser estimados de antemão e apresentarem variação que ultrapassa os limites das previsões generalizadas.” (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 15ª edição, pg. 891/894).

Outrossim, é importante destacar que, a revisão de aluguel, por sua vez, ocorre quando uma das partes entende que o valor do aluguel se tornou inadequado ou injusto diante de novas circunstâncias que não estavam previstas quando o contrato foi assinado. Os motivos que podem levar à revisão do aluguel são diversos, como alterações no mercado imobiliário, obras ou melhorias

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



no imóvel que justifiquem uma valorização significativa, entre outros. Assim, no caso em tela, vislumbramos que ela pode ser solicitada caso haja motivos que justifiquem a revisão do valor do aluguel, considerando circunstâncias específicas que não estavam previstas no contrato original.

Diante de tais fundamentos, entendo ser viável a possibilidade jurídica de a Administração Pública proceder com o Reequilíbrio Econômico Financeiro, adotando como fundamento a analogia entre tal pretensão e o instituto em questão aplicável ao Contrato Administrativo. Por todos os fundamentos apresentados acima, sempre que sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado. Assim, entendo ser hipótese de se conferir ao particular o direito ao Reequilíbrio Econômico Financeiro do Contrato.

O reajuste ou reajustamento é utilizado para remediar os efeitos da desvalorização da moeda (inflação) e pode ocorrer pela aplicação de índices previamente estabelecidos no edital e no contrato (IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)), no caso de prestação de serviços. Assim, o valor do IPTU, conforme apresentado pela contratada, sofreu aumento significativo, pagos pelo proprietário, dessa maneira, quando o IPTU e o Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) for reajustado, o valor pago pelo inquilino automaticamente poderá ser reajustado também.

Além disso, observa-se na locação em questão que é lícito ao locador, discutir o valor aluguel, tendo por base o valor de mercado, pois o valor da locação está onerando o contratado, porque está inferior aquele que se atingiria, por base o valor praticado na cidade e região.

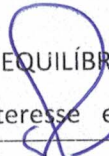
Todavia, para haver o devido direito, observo estar presentes os seguintes requisitos:

1. Elevação dos encargos do particular;
2. Ocorrência de evento posterior à apresentação da proposta.
3. Vínculo de causalidade entre o evento ocorrido e a majoração dos encargos da contratada
4. Imprevisibilidade da ocorrência do evento.

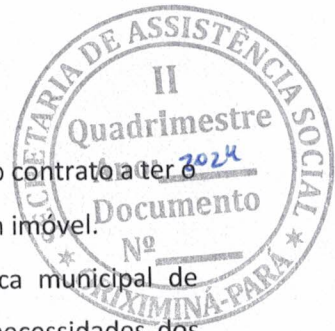
Não obstante, quando há valorização ou desvalorização da região de localização do imóvel podem afetar o preço de mercado imobiliário, sendo passíveis de consideração para readequação do valor do aluguel. Nesses casos, se houver conveniência à administração em aceitar o valor proposto pela contratada para o reequilíbrio do valor contratual, poderá ser revisto o aluguel para ajustá-lo ao preço de mercado, afastando a contratada de eventual onerosidade excessiva ou situação de enriquecimento sem causa de algum dos contratantes.

Do exposto, resta amplamente demonstrada a viabilidade jurídica do REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO. Por fim, a contratada manifestou interesse em

Rua Lauro Sodré, 2163 - Bairro Santíssimo. Oriximiná - Pará
Contatos: (93) 99132-4487 / smas.pno@oriximina.pa.gov.br


Malke Teixeira Gemaque
Diretor Administrativo
Decreto: 346/2022

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



reequilibrar o contrato no valor adicional de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), passando o contrato a ter o valor de R\$ 20.000,00 reais (vinte mil reais), para dar continuidade à Locação de um imóvel.

A secretaria Municipal de Assistência Social, é o órgão gestor da política municipal de assistência social, é responsável pela gestão no município, no atendimento as necessidades dos diversos setores da Secretaria Municipal de Assistência Social, sendo necessário prorrogá-lo por mais 4 (quatro) meses.

Posto isto, apresentamos as razões que nos leva a entender viável e justificado o pedido de aditivo de prazo ao contrato 012/2023-FMAS. Sendo a medida mais vantajosa para a administração pública considerando os seguintes requisitos impostos pela Lei 8666/93, vejamos:

- 1- A continuidade da prestação de serviços já contratados, minimizaria custo a administração pública;
- 2- Os serviços contratados veem sendo fornecido de modo satisfatório e tem produzidos os efeitos desejados pela administração pública;
- 3- A publicação resulta em duas vantagens fundamentais para a administração pública: uma de ordem econômica e outra de ordem técnica;

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para sede desta unidade de atendimento, conforme as especificações apontadas. Ademais, com a contratação busca-se também, atender ao princípio da economicidade, cuja meta é a obtenção da melhor relação custo benefício em recursos financeiros, econômicos e administrativos possa alcançar, permitindo assim que a contratação seja realizada de forma rápida, econômica e sustentável.

Destarte, conforme demonstrado acima, tanto as razões técnicas quanto legais autorizam o aditamento contratual. Assim sendo, solicitamos a Vossa Senhoria o Parecer da legalidade dos termos aditivos conforme propostos.

É nossa justificativa.

Oriximiná, 08 de julho de 2024.


Maike Teixeira Gemaque
Diretor Administrativo
Decreto 346/2022

Maike Teixeira Gemaque
Fiscal de Contrato