

PARECER JURÍDICO Nº 14/2023	
Processo GDOC:	061/2021.
Interessado:	Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência – Secont.
Assunto:	2º Termo Aditivo do Contrato nº 005/2021 que tem como objeto locação de imóvel não residencial para o funcionamento da sede desta secretaria.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. TERMO ADITIVO. PRORROGAÇÃO DE PRAZO. REAJUSTE DE PREÇO. ARTIGO 57, INCISO II E § 2º DA LEI FEDERAL Nº 8.666/1993. ARTIGO 2º E ARTIGO 3º, §1º, DA LEI FEDERAL Nº 10.192/2001 C/C ARTIGO 65, §8º, DA LEI FEDERAL Nº 8.666/1993.

Senhor Secretário,

O Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos à disposição desta Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência, manifesta-se acerca do processo e minuta do 2º Termo Aditivo do Contrato nº 005/2021 que tem como objeto a locação de imóvel que corresponde a sede desta secretaria.

A presente manifestação está restrita aos aspectos formais e materiais, analisando a constitucionalidade e juridicidade de acordo com as diretrizes legais, abstendo-se das manifestações de ordem técnica, econômica, financeira e orçamentária, bem como da conveniência e oportunidade afetas exclusivamente ao ordenador de despesas.

Relatório

Trata-se de processo administrativo de prorrogação de vigência e reajuste de preço do Contrato nº 005/2021 que tem como parte a Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência de Belém e o Sr. José Alcolumbre Moura, cujo objeto é a locação de imóvel onde funciona a sede do referido órgão público municipal.

Inicialmente foi encaminhado pelo fiscal do contrato, a servidora Bernadete da Silva, Memorando nº 01/2023 – GAB/SECONT informando a proximidade do término da vigência contratual e a necessidade de prorrogação do prazo pactado para a Diretoria Administrativa e Financeira – DAFI, responsável pela gestão dos contratos que a Secont figura como parte.

Em seguida a DAFI remeteu o processo para conhecimento e autorização do secretário em exercício, após o presente processo foi devolvido ao fiscal do contrato para solicitar ao locador manifestação quanto ao interesse na prorrogação, conforme Ofício nº 127/2023-GAB/SECONT.

Em resposta, o locador do imóvel externou interesse na continuidade do negócio jurídico, solicitando correção do valor de aluguel, condomínio e IPTU, da seguinte forma:

- a) IPTU: Reajuste de 7,96%, que corresponde ao valor de R\$ 728,63;
- b) Condomínio: Reajuste de 18,88%, acrescendo o valor de R\$ 380,64;
- c) Aluguel: Sem reajuste.

Em seguida, foi apresentado pelo servidor Filipe Souza, gerente de Finanças e Contabilidade da Secont, cálculo com reajuste do valor do contrato, totalizando R\$ 242.649,60 (duzentos e quarenta e dois mil e seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos).

Ato contínuo, a Gerência de Administração e Patrimônio – GADP remeteu ao Núcleo Setorial de Planejamento – NUSP pesquisa de preços de mercado para locação de imóvel comunicando a inexistência de imóvel com as mesmas características no mercado, apresentando propostas de imóveis similares em estrutura que possuem o valor médio do metro quadrado mais alto que o proposto pelo Sr. José Alcolumbre.

Posteriormente foi anexado ao processo demonstrativo de disponibilidade orçamentário do NUSP informando dotação orçamentária insuficiente para a cobertura das despesas no exercício de 2023.

Por fim, a CEL apresentou justificativa do termo aditivo destacando a possibilidade da prorrogação e reajuste conforme estabelecido pela legislação vigente, além de encaminhar a este NSAJ minuta do Termo Aditivo pretendido e certidões de regularidade fiscais e trabalhista.

Sendo este o relatório quanto o estado processual que esta assessoria jurídica tomou conhecimento, segue a análise legal do feito em cumprimento ao art. 38, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/1993.

Fundamentação

Para que a administração pública possa realizar contratações é necessária a realização de processo licitatório, conforme preceitua o art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, sendo o procedimento regulamentado por lei específica com objetivo de amparar situações que o Poder Pública venha a se deparar durante sua atuação.

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

Ressalta-se que a obrigatoriedade de observar a lei de licitação e contratos administrativo, aqui sendo utilizada ainda a Lei Federal nº 8.666/1993, decorre especialmente do princípio da isonomia previsto no art. 5º, inc. I, da CF, evitando que as contratações sejam efetivadas por critérios alheios a finalidade e interesse público.

A título informativo, o professor Hely Lopes Meirelles, ao discorrer sobre as espécies de contratações da administração pública, classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semipúblico, a saber:

Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.

Percebe-se assim que os contratos de locação, em que a administração pública figure como locatária, serão regidos pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração.

A prorrogação de prazo de vigência desses contratos deve resultar do consenso entre as partes contratantes, ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato, além de observar a limitação temporal de 60 meses, conforme determina o art. 57, inciso II e §2º da Lei Federal nº 8.666/1993.

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

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;

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

Quanto ao reajuste do preço inicial, a Lei Federal nº 10.192/2001, em seu art. 2º, caput, e art. 3º, §1º c/c art. 65, §8º, da Lei Federal nº 8.666/1993, apresenta a possibilidade legal de sua realização nas contratações da administração pública.

Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

Art. 3º Os contratos em que seja parte órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, serão reajustados ou corrigidos monetariamente de acordo com as disposições desta Lei, e, no que com ela não conflitarem, da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993.

§1º A periodicidade anual nos contratos de que trata o caput deste artigo será contada a partir da data limite para apresentação da proposta ou do orçamento a que essa se referir.

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.

§ 8º A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterizam alteração do mesmo, podendo ser registrados por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento.

No caso em análise, encontra-se veementemente evidenciado o interesse público uma vez que o imóvel corresponde a sede da Secont, sendo necessária a continuidade do serviço público ao qual tem atribuição, além de observar a economicidade já que corresponde proposta mais vantajosa das que contém no mercado imobiliário, seja pelo preço do m², o tamanho do espaço ou o mobiliário e equipamentos.

Também resta robustamente demonstrado que o reajuste pretendido observa os parâmetros legais, inexistindo qualquer exorbitância contábil no valor agora pretendido, sendo este montante ainda inferior ao utilizado no mercado.

No que diz respeito a minuta do termo aditivo anexada aos autos apresenta 08 cláusulas expressando detalhadamente as partes, a fundamentação jurídica, a vinculação com o contrato nº 005/2021, o objeto, o valor e pagamento, os efeitos financeiros, a vigência e a publicação.

Ressalta-se somente a verificação de regularidade fiscal municipal e do Tribunal de Contas da União, considerando que as certidões apresentadas encontram-se com validade vencida.

Assim, analisando as informações contidas neste processo administrativo, esta assessoria jurídica é favorável à prorrogação do prazo de vigência e reajuste de preço do Contrato nº 005/2021, posicionando-se pela regularidade da minuta contratual.

Conclusão

Pelo que acima foi exposto, ressaltando o caráter opinativo do presente Parecer Jurídico, face ser ato da administração consultiva, podendo o Senhor Secretario entender de forma diversa para melhor atender o interesse público da Municipalidade, conclui-se pela



admissibilidade do processo administrativo de prorrogação do prazo de vigência e reajuste de preço do Contrato nº 005/2021, bem como a viabilidade da minuta do Termo Aditivo apresentado.

Encaminha-se ao Núcleo de Controle Interno – NCI para parecer de prorrogação e reajuste do referido contrato e avaliação relacionada as certidões de regularidade fiscal municipal e do Tribunal de Contas da União.

É o parecer, S.M.J.

Belém, 14 de junho de 2023

Desirée Ferreira Leray
Chefe do Núcleo Setorial de
Assuntos Jurídicos- NSAJ
Matrícula nº 0517330-024