



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

*Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br*

PARECER N.º 052/2022 - PGM, 24 de junho de 2022.
ORIGEM: SETOR DE LICITAÇÃO - SEMTRAS.
ASSUNTO: ANÁLISE DO 1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO N° 021/2021-SEMTRAS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CREAS.

I - RELATÓRIO:

Os autos vieram a esta Procuradoria Jurídica para manifestação sobre a regularidade do procedimento que visa prorrogar por mais 12 meses o Contrato de Locação de Imóvel n° 021/2021- SEMTRAS, firmado em 25 de junho de 2021, celebrado entre o MUNICÍPIO DE SANTARÉM, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMTRAS e a Machado e Paiva Imobiliária LTDA, com fundamento no art. 57, II, §2º da Lei 8.666/93. O pedido refere-se à prorrogação de prazo do contrato e ao reajustamento do valor locatício.

Iniciaram-se os procedimentos tendentes à prorrogação e reajustamento do contrato, tendo sido minutado o Primeiro Termo Aditivo ao contrato n° 021/2021, o qual se submete a esta Procuradoria para análise e manifestação, nos termos do disposto no Parágrafo Único do art. 38 da Lei 8.666/93.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Consigna-se, inicialmente, que a presente manifestação limita-se à aferição da regularidade jurídica da prorrogação pretendida, não restando compreendida, no escopo da consulta, avaliação quanto ao mérito do pleito ou quanto aos aspectos técnicos que o rodeiam. Da mesma forma, os atos administrativos já exarados, em especial os relacionados às eventuais prorrogações anteriores ou concessões de reajustes, escapam ao objetivo da consulta, que não os aborda, nem os ratifica.

Analisando o procedimento, verifica-se que o requerimento formulado refere-se à prorrogação de prazo e ao reajuste de valor, possibilidade jurídica amparada pelo artigo 57, § 2º da Lei 8.666/93.e artigo 65, § 8º da Lei 8.666/93.

Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei n° 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado (art. 62, § 3º, inc. I).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, nº 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

Portanto, essa condição afasta desde logo a submissão dos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária, à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/93, no qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

A exemplo, tem-se a Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União é nesse sentido: 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.

Com efeito, acredita-se que não atende ao interesse público a hipótese de os órgãos que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta. Havendo, então, na lei, a possibilidade de prorrogação pelo do prazo não se vê empecilho à prorrogação do contrato em epígrafe por mais 12 (doze) meses, como requerido.

Advirta-se, contudo, que as preocupações observadas quando da prorrogação de um contrato devem ser semelhantes àquelas pertinentes a um ajuste original.

Logo, torna-se imprescindível que as mesmas condicionantes existentes para consumação de um contrato sejam verificadas no instante da prorrogação. Em outras palavras, reputa-se necessária a manutenção, quando da prorrogação, das exigências para a contratação direta com base no art. 24, x, da Lei nº 8.666/93, em especial (i) a necessidade do imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) a adequação do imóvel em questão para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, comprovado por laudo técnico prévio.

Um aspecto relevante a ser considerado na prorrogação de tais contratos é a necessidade de comprovação nos autos da vantajosidade/compatibilidade do preço solicitado pelo locador.

Observa-se que há nos autos o Laudo de Avaliação, elaborado pelo engenheiro Tiago dos Santos Furtado, servidor da Administração Pública Municipal, demonstrando que o valor cobrado pela locação do imóvel não ultrapassa o valor da avaliação.

Em relação ao reajuste de preço referente ao contrato locação de imóvel em que a Administração figure como locatária, verifica-se que tal hipótese encontra-se amparada pelo disposto no artigo 65, § 8º da Lei 8.666/93, vejamos:

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

§ 8º A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

SECRETARIA MUNICIPAL DE

TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

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.

Por sua vez Marçal Justen Filho conceitua reajuste de preços como sendo a alteração contratual levada a efeito para compensar exclusivamente os efeitos das variações inflacionárias. Segundo o autor, "[...] o reajuste baseia-se em índices setoriais vinculados às elevações inflacionárias quanto a prestações específicas" (Marçal Justen Filho in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015. p. 1033).

Os cálculos decorrentes da aplicação da cláusula que prevê o critério de reajustamento não representam alteração das condições da contratação, mas mera efetivação de algo que já está previsto no contrato. O reajuste, assim, consiste em mera atualização do poder aquisitivo da moeda destinado exclusivamente ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, rompido pelas variações inflacionárias. Portanto, o reajustamento dos preços contratuais, deverá seguir a disciplina legal e também o disposto na respectiva cláusula contratual que regula o tema.

No contrato de locação anexado aos autos, na cláusula quarta consta que o índice de reajuste de preços a ser utilizado é o IGP-M/FGV. Observa-se que o cálculo apresentado pelo locador atende ao disposto no contrato, considerando que foi realizado com base no IGP-M.

Compulsando os autos, o laudo de avaliação elaborado pelo engenheiro civil do Município, é possível observar que o valor do aluguel do imóvel está conforme o que é praticado no mercado local. Na avaliação é estimado o valor de R\$ 2.996,50 (dois mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), enquanto que o valor do aluguel do imóvel com o reajuste é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais). Portanto, conclui-se que o valor do aluguel é compatível com o praticado no mercado, estando inclusive abaixo do valor de avaliação, o que gera economia para a Administração Pública.

Diante do exposto, recomenda-se:

- 1) Que sejam realizados os procedimentos necessários à publicidade do ato, nos termos do disposto no art. 61, parágrafo único da lei de licitações e contratos;
- 2) A observância da manutenção das condições para celebração de contrato com a administração pública, especialmente as certidões que atestam a regularidade fiscal da contratada, especialmente quanto à Certidão de regularidade do IPTU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE
TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Av. Sérgio Henn, n° 838 – Aeroporto Velho. Telefone: 2101-5130 - Santarém/PA - Cep.: 68020- 250
E-mail: semtras@yahoo.com.br

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, com fundamento no que dispõe o art. 62, §3º da Lei 8.666/93, pugna-se pela viabilidade de prorrogação do contrato de locação epigrafado, bem como reajuste de preços, desde que observadas as recomendações expostas no corpo do parecer.

Deve o setor competente tomar as medidas legais cabíveis mencionadas no presente parecer.

S.M.J., é o parecer que levamos a apreciação superior.

Santarém (PA), 24 de junho de 2022.

Christielle Regina Rodrigues Gomes

Procuradora Jurídica do Município

Portaria nº 196/2017 - SEMGOF