



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

PARECER/PGM/RDC-PA Nº 091/2023

Redenção-PA, 23/03/2023

ORIGEM: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Lazer.

REFERÊNCIA: memorando 225/2023 SEMEC.

REQUERENTE: Vanderly Antônio Luiz Moreira

ASSUNTO: Parecer jurídico acerca da possibilidade de 6º termo aditivo de reequilíbrio econômico-financeiro.

PROCURADOR: Diogo Sousa de Melo

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. 6º TERMO ADITIVO CONTRATUAL. CONTRATO 215/2018, PROCESSO LICITATÓRIO 041/2018, DISPENSA DE LICITAÇÃO 004/2018. OBJETO: “LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA AV. JOAQUIM SOUSA LIMA, S/N, SETOR NOVO HORIZONTE, PARA FUNCIONAMENTO DA EMEF-I UNIÃO ESPÍRITA. REEQUILÍRIO FINANCEIRO. ART. 65 DA LEI 8.666/93. POSSIBILIDADE. ATENDIDOS OS REQUISITOS.

PREAMBULARMENTE

Inicialmente é válido destacar que o exame jurídico prévio das minutas de editais de licitações, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes de que trata o parágrafo único da norma contida no art. 38, da lei nº 8.666/1993, é exame que se restringe à parte jurídica e formal do instrumento, não abrangendo a parte técnica deles. (Tolosa Filho. Licitações: comentários. Teoria e prática: Lei nº 8.666/93. Rio de Janeiro: Forense 2000. P. 119)

Ressalta-se que o parecer jurídico visa **informar, elucidar, enfim, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos da administração pública ativa.**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

Cumpre esclarecer, também, que toda verificação desta Procuradoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública.

Portanto, tornam-se as informações como técnicas, dotadas de verossimilhanças, pois não possui a Procuradoria Jurídica o dever, os meios ou sequer a legitimidade de deflagrar investigações para aferir o acerto, a conveniência e a oportunidade dos atos administrativos a serem realizados e impulsionados pela Administração Pública.

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Lazer, com o pedido justificando REEQUILÍBRIO FINANCEIRO, cujo o objeto é “LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA AV. JOAQUIM SOUSA LIMA, S/N, SETOR NOVO HORIZONTE, PARA FUNCIONAMENTO DA EMEF-I UNIÃO ESPÍRITA,” na qual requer análise jurídica quanto à sua possibilidade para os contrato administrativo 215/2018, firmados com CENTRO ESPÍRITA DE REDENÇÃO-PA, inscrita no CNPJ N° 10.248.292/0001-30.

Foi carreado aos autos o ofício a SEMEC e memorando à DPL (fl.1/2), encaminhando a justificativa (fls.3/5), laudo de avaliação do imóvel (6/19), ofício ao departamento de contabilidade e declaração de disponibilidade orçamentária(fl. 20/21), pesquisa de preço (fl.22/25), documentos de regularidade relativos ao locador (fls.26/52), cópia do contrato original, aditivos e respectivas publicações (53/68), minuta do 6º termo aditivo(fl.69), memorando e parecer do Controle Interno (fl.70/74), e por fim, memorando solicitando parecer técnico com respectivo expediente (fls. 75/77).

É o que importa relatar.

II.FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição Federal denota ser direito constitucionalmente aos contratados a existência de previsão contratual que resguarde, além do efetivo pagamento dos serviços prestados, a manutenção das condições, o que equivale, a priori, à preservação do equilíbrio contratual entre as partes.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

Nesse contexto, deve ser destacado que a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato é gênero que contempla as seguintes espécies: o reajuste em sentido amplo, vinculado à álea ordinária, e o reequilíbrio econômico-financeiro vinculado à álea extraordinária.

A álea ordinária consiste no risco de ocorrência de um evento futuro e previsível, comum ao negócio efetivado. A álea extraordinária, por sua vez, compreende um risco imprevisível ou previsível, porém de consequências incalculáveis, e que, por causar uma onerosidade excessiva a uma das partes, prejudica o equilíbrio inicial do contrato.

O reajuste em sentido amplo se divide em reajuste em sentido estrito e repactuação. Não obstante, o propósito de tais institutos é genericamente o mesmo; manter as condições efetivas da proposta, garantia prevista pelo próprio inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal.

E bem ver, ainda, que tanto a repactuação como o reajuste em sentido estrito, por se tratarem de espécies de reajuste, e por corresponderem à mera aplicação de critérios já previstos no contrato, podem ser formalizados por mero apostilamento, dispensando-se a confecção de termo aditivo. Com efeito, os aditivos contratuais são firmados quando se tem alguma alteração contratual, mas a própria Lei nº 8.666/93 não enquadra o reajuste e a repactuação como alteração contratual. Nesse sentido, o art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666/93:

Art. 65 [...] § 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.

Feita a consideração inicial, o fundamento para que se realize o presente aditivo visando o reequilíbrio econômico-financeiro foi o fato de que, o presente contrato vigente desde de no ano de 2018 não sofreu qualquer aumento no valor dos aluguéis e que atualmente este se encontra em valor abaixo do valor de mercado auferido pelo corpo técnico (fl.19). Concluindo que, ante a pesquisa apresentada, o valor médio do imóvel considerando sua extensão seria estimada em R\$ 7.158, 38 (sete mil cento e cinquenta e oito reais e trinta e oito centavos), propondo que o valor do aluguel passe de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) para R\$ e6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Sobre o tema de reequilíbrio econômico financeiro aplicado variações usais de mercado há manifestações do TCU:

Acórdão: 2795/2013 – Plenário “O valor do contrato abaixo do de mercado não é causa suficiente para justificar seu reequilíbrio econômico-financeiro, uma vez que essa situação pode decorrer, por exemplo, de estratégia empresarial, de condições oferecidas na licitação ou de aumento de custos provocado pela variação normal de mercado, não se inserindo na álea econômica extraordinária e extracontratual exigida pelo art. 65, inciso II, alínea d, da Lei 8.666/1993.”*Data da sessão: 16/10/2013. Relator: Raimundo Carreiro.*

Acórdão: 167/2015 – Segunda Câmara “A subavaliação dos preços do orçamento base da licitação não pode favorecer a licitante/contratada em prejuízo da Administração, pois a proposta apresentada deve estar de acordo com o que esta conhece sobre o mercado. Não cabe alegar locupletamento do erário após a efetiva prestação do serviço quando a empresa não apresenta proposta compatível com os preços praticados no mercado.”*Data da sessão: 03/02/2015. Relator: Raimundo Carreiro.*

Desta feita, quando da realização do 5º termo aditivo de prorrogação contratual em novembro de 2022 (fl.66) para todo o ano de 2023, em que a locadora assentiu com a permanência do valor ora já fixado, inicialmente no contrato originário, representa a disposição em arcar com tal abatimento de forma a efetivar o procedimento de contratação com a Administração Pública. Isso significou, portanto, que tal valor as atendia à época da contratação, mormente ao princípio da autonomia das vontades.

Assim, inconcebível crer, tal qual aventado, que o valor ajustado inicialmente não correspondia à realidade do mercado e que, por isso, após alguns meses, ser majorado.

Neste sentido, cabe, ainda, trazer os seguintes julgados do Tribunal de Contas da União:

Argumento de que o mercado pratica, na atualidade, preços superiores àqueles inicialmente contratados, não basta para justificar o reequilíbrio econômico-financeiro do contrato. (Acórdão 624/2007 – Plenário)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

A mera variação de preços, para mais ou para menos, não é suficiente para determinar a realização de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato, sendo essencial a presença de uma das hipóteses previstas no art. 65, II, alínea "d", da Lei 8.666/93, a saber: 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. (Acórdão 3024/2013 - Plenário)

Considerando, portando, que conforme os documentos acostados, o caso se adequa na verdade ao instituto do reajuste. Em análise de contrato originário (fl.53/54), na cláusula quinta, há a expressa disposição de sua aplicação, qual seja, o índice IGP-M/FGV.

Com relação à regularidade jurídica-formal restou comprovado nos autos que a locadora cumpre todos os requisitos legais bem como quanto à regularidade trabalhista, FGTS e outros.

Por fim, consoante o exposto, não fica clara, em sede justificativa apresentada, a ocorrência de fator superveniente e imprevisível que justifique a realização de aditivo visando o reequilíbrio econômico-financeiro previstos no art.65, II, d da lei 8666/93, fazendo-se necessário, para o efetivo aditivo de reequilíbrio econômico financeiro, que tal fato seja acostado documentalmente, de forma clara e objetiva pelo corpo técnico do órgão solicitante, caso contrário, é possível aplicar-se na verdade o seu §8º (cláusula quinta) via simples apostilamento dispensando o rigor formal exigido para termos aditivos que tratam de cláusulas substanciais da avença.

CONCLUSÃO

À visto de todo exposto, esta Procuradoria Jurídica **OPINA** pela possibilidade/legalidade do 6º termo aditivo do contrato 215/2018, **CONDICIONANDO SUA APROVAÇÃO**, à comprovação nos autos de evento superveniente e extraordinário classificado como álea extraordinária nos termos do art.65, II, "d" da Lei 8666/93, caso contrário, entendo pela aplicação de reajuste



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE REDENÇÃO
Procuradoria Geral do Município

constante em contrato (cláusula quinta) nos termos do art.65, §8º, do mesmo diploma legal mediante simples apostilamento.

Concluída a análise, encaminhem-se os autos ao setor de origem, para as providências cabíveis.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

DIOGO MELO

Procurador do Município

OAB/PA 34138A