



Prefeitura Municipal de Marabá
Procuradoria-Geral Do Município
Gabinete Procurador-Geral

PARECER Nº: **117/2025/PROGEM-PG/PROGEM-PMM**

PROCESSO Nº: **050505120.000062/2025-08**

INTERESSADO: **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

OBJETO: ANÁLISE JURÍDICA DO 1º TERMO ADITIVO DE PRAZO DE VIGÊNCIA E APOSTILAMENTO - LOCAÇÃO DO IMÓVEL NA ZONA URBANA, PARA FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR E SINDICÂNCIA (CPPADS) E DO GERENCIAMENTO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS (GED/SEMAD), NO MUNICÍPIO DE MARABÁ/PA

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. APOSTILAMENTO. TERMO ADITIVO. APLICAÇÃO DA LEI 8.666/1993 E DA LEI DE LOCAÇÕES. FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO PERMANENTE DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR E SINDICÂNCIA (CPPADS) E DO GERENCIAMENTO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS (GED/SEMAD). PRAZO DETERMINADO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. PARECER FAVORÁVEL À PRORROGAÇÃO CONTRATUAL E AO APOSTILAMENTO DO REAJUSTE. RECOMENDAÇÕES.

1. DO RELATÓRIO

1. Cuida-se de análise jurídica quanto a formalização do 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 280/2023/SEMAD/PMM, firmado entre a Secretaria Municipal de Administração e a Sra. Ada Duarte Figueiró Alves, referente à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar e Sindicância (CPPADS) e do Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED/SEMAD).

2. O processo vem pelo SEI sob o nº 050505120.000062/2025-08 (gestão de Contrato: Aditivo Contratual), Instruído com os seguintes documentos: Termo de Abertura de Processo (0401174), Justificativa Termo Aditivo (0401380), Processo 6.141/2023-PMM Dispensa de Licitação Nº 006/2023-CEL/SEVOP/PMM (0429075), Processo 6.141/2023-pmm Dispensa de Licitação Nº 006/2023-CEL/SEVOP/PMM 2 (0429080), Ofício Nº 31/2025-DAC/SEMAD (0432359), Anexo Resposta (0432364), Autorização Termo Aditivo (0439839), Designação de Fiscal - Termo Aditivo (0439848), Termo de Compromisso Fiscal (0439850), Anexo Lei Nº 17.761 (0439860), Anexo Lei Nº 17.767 (0439862), Anexo Port. Nº 003/2025 Portaria Secretário (0439872), Saldo das Dotações (0439884), Justificativa de Consonância Planejamento Estratégico (0444152), Minuta Termo Aditivo (0444460), Certidão Negativa Estadual Certidão Tributária e Não Tributária (0449617), Certidão Negativa Federal (0449643), Certidão Negativa Municipal (0449764), Certidão Negativa Trabalhista (0450022), Certidão CEIS/CNEP (0450137), Anexo Aut. Certidão Tributária (0450382), Anexo Aut. Certidão Não Tributária (0450393), Anexo Aut. certidão Federal (0450516), Anexo Aut. Certidão Tributária Municipal (0450559), Anexo Aut. Certidão Trabalhista (0450590), Ofício 8 - Solicitação de Parecer Orçamentário (0444529),

Parecer Orçamentário nº 278/2025/SEPLAN - DEORC/SEPLAN-PMM (0457987), Declaração de Adequação Orçamentária (0460249) e Ofício 10 Solicitação de Parecer Jurídico (0460289).

3. A Justificativa do Termo Aditivo apresentada no processo fundamenta a prorrogação do contrato por mais 24 meses, bem como o reajuste do valor do aluguel conforme a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

2. ANÁLISE JURÍDICA

4. Preliminarmente, ressalta-se que o presente Parecer é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa. Em relação a estes partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos. **Relativamente aos cálculos registre-se que é competência da CONGEM.**

5. **Destaca-se que, a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, foi revogada pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, não obstante, o art. 190 da legislação em vigência prevê que “o contrato cujo instrumento tenha sido assinado antes da entrada em vigor desta Lei continuará a ser regido de acordo com as regras previstas na legislação revogada”, de modo que, apesar de revogada, continua aplicável ao presente instrumento contratual a Lei Federal nº 8.666, de 1993.**

6. Da análise dos autos, constata-se que se encontra em execução o **Contrato Administrativo nº 280/2023/SEMAD/PMM.**

7. Na hipótese sumariada, a prorrogação do contrato que, se encontra vigente, foi autorizada pelo Secretário de Municipal de Administração, em decorrência da autonomia administrativa e financeira, conferida pela Lei Municipal nº 17.761, de 20 de janeiro de 2017 e Lei nº 17.767, de 14 de março de 2017.

8. É cediço que em respeito aos princípios constitucionais da legalidade, imparcialidade, publicidade e moralidade, a Administração Pública deve realizar, como regra, procedimento licitatório prévio para a contratação de bens e serviços, entretanto, a própria legislação trouxe exceções, permitindo a contratação direta sem a necessidade de prévio procedimento licitatório, como no caso de locação de imóvel para atendimento das necessidades da Administração Pública, conforme previsão do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

Art. 24. É dispensável a licitação: (...)

X - para compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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;

9. O ato de locação realizado pela Administração pública é classificado como ato da Administração de natureza privada, sendo aplicado, portanto, as regras de direito privado parcialmente derogadas por normas de direito público, conforme previsto art. 62, § 3º, inc. I, da lei 8.666/93.

Art. 62. § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 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;

10. Desta feita, no presente caso será aplicado as regras da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações/Inquilinato) ao contrato de locação, temperados pelos princípios aplicáveis a Administração Pública, bem como, as normas previstas na Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações). Permanecendo, deste modo, a obrigatoriedade do administrador em seguir um procedimento administrativo determinado, com observância de formalidades prévias, a fim de que a Administração possa realizar a melhor contratação possível, oportunizando tratamento igualitário aos contratantes. (JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2002, p. 230.)

11. Nesse sentido já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

Ajuste firmado entre a **administração pública e particular**, no qual a administração não figura na qualidade de poder público. "contrato da administração" **regido predominantemente pelo direito**

privado. Normas de direito público que são aplicadas subsidiariamente. Regime jurídico administrativo que não se afasta totalmente dos **contratos de locação** realizados pelo ente público. (AREsp 1635303 - RJ (2019/0366280-0) – DATA DE PUBLICAÇÃO 25/08/2020).

12. Deste modo, o prazo de vigência do contrato de locação deve ser estipulado de forma escrita e com prazo determinado, aplicando-se as regras da lei do inquilinato, mas com parcimônia, afastando-se os prazos previstos no art. 57 da Lei de Licitações. Nesse sentido a Orientação Normativa nº 06/09 da Advocacia-Geral da União:

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.

13. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato, deve definir os procedimentos e requisitos exigidos para a prorrogação dos contratos de locação de imóveis.

14. Desta feita, o art. 57, inc. II, da Lei nº 8.666/1993, que prevê o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos de 60 (sessenta) meses, não é aplicável na hipótese.

15. O Tribunal de Contas da União compartilha do mesmo entendimento, conforme consulta, por intermédio do Acórdão nº 170/2005, que definiu que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

16. Assim, a Lei nº 8.245/1991 prevê a possibilidade de prorrogação, aplicando-se analogicamente o art. 51, que dispõe sobre os requisitos cumulativos para a renovação, *in verbis*:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito **renovação do contrato, por igual prazo**, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido **celebrado por escrito e com prazo determinado**;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a **soma dos prazos ininterruptos** dos contratos escritos seja de **cinco anos**;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

17. Ademais, deve-se levar em consideração a existência de dois requisitos:

a) se o contratado manifestou vontade de prorrogar o contrato;

b) se há prévia autorização e justificativa, nos termos do art. 57, § 2º, da Lei nº 8.666/93.

Sendo ambos os requisitos preenchidos assim que o proprietário do imóvel assinar o contrato.

18. Quanto a existência de dotação orçamentária para cobertura das despesas da celebração do Termo Aditivo, foi acostado Parecer Orçamentário nº 278/2025/SEPLAN - DEORC/SEPLAN-PMM (0457987), conforme exigência do inciso II do § 2º do art. 7º da Lei nº 8.666, de 1993.

19. **O Contrato Administrativo nº 280/2023/SEMAD/PMM, autorizou na Cláusula Primeira a sua prorrogação por meio de Termo Aditivo. Contudo, recomenda-se a retificação da CLÁUSULA PRIMEIRA para fazer constar o período de 30/03/2025 e 29/03/2027, nos termos do PARECER n. 00085/2019/DECOR/CGU/AGU, para que esteja sempre com o dia final de vigência igual ao fixado no contrato original.**

20. **Encontra-se acostado aos autos, justificativa constando vantajosidade e economicidade da prorrogação para a Administração Pública, considerado que o documento juntado no procedimento, apenas explana a necessidade de continuidade, tendo em vista que o Município não possui prédio próprio para uso, contudo há que se justificar quanto a vantagem econômica na continuidade do contrato, cumprindo com que dispõe em legislação.** Grifamos.

21. A regularidade fiscal e trabalhista exigida no artigo 29 da Lei nº 8.666/93 resta comprovada nos autos pelas seguintes certidões: Certidão Negativa de Natureza Tributária e

Certidão Negativa de Natureza Não Tributária (0449617); Certidão Negativa Federal (0449643); Certidão Negativa Municipal (0449764); Certidão Negativa Trabalhista (0450022); Certidão CEIS/CNEP (0450137). **Referidas certidões, deverão ser mantidas atualizadas durante a vigência do contrato, e ser confirmadas pela Secretaria responsável.**

22. É cediço que o reajuste dos preços do contrato administrativo objetiva o equilíbrio-financeiro do ajuste em razão da inflação.

23. Na lição do doutrinador Hely Lopes Meirelles o reajustamento contratual de preços e de tarifas é medida convencionada entre as partes contratantes para evitar que, em razão das elevações do mercado, da desvalorização da moeda ou do aumento geral de salários no período de execução do contrato administrativo, venha a romper-se o equilíbrio financeiro do ajuste.

24. A Lei nº 8.666/93, dispõe sobre o reajuste dos contratos administrativos no art. 55, III, *in verbis*:

“Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento.”

25. O reajuste é cláusula obrigatória de todo contrato administrativo e consiste na manutenção das condições de pagamento estabelecidas inicialmente no contrato, a fim de que se mantenha estável a relação entre as obrigações do contratado e a retribuição da Administração, para a justa remuneração do serviço, obra ou fornecimento.

26. Tratando-se de reajuste o instrumento jurídico correto é o Apostilamento ao invés de Termo Aditivo, uma vez que não enseja alteração contratual, é o que dispõe o §8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93:

“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 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.”

27. O Contrato nº 280/2023/SEMAD/PMM, prevê expressamente a possibilidade de reajuste na CLÁUSULA SEGUNDA, nos seguintes termos:

“Segunda – Importa a presente locação de imóvel ora contratado no valor de **R\$169.920,00 (Cento e Sessenta e Nove Mil e Novecentos e Vinte Reais)**, quantia essa que o locatário pagará ao locador, mediante Recibo por este firmado e entregue à Tesouraria do Município em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais no valor de **R\$7.080,00 (Sete mil e oitenta reais)**, o **reajuste do aluguel do imóvel será com base no índice IGP-M, utilizando a variação do índice no período de vigência do contrato e do vencimento, quando decorrido um ano de apresentação da proposta, considerando sempre o mês de janeiro como índice-base inicial para fins de cálculo em eventuais renovações de vigência.**”

28. O reajuste foi autorizado pelo Secretário Municipal de Administração, em decorrência da autonomia administrativa e financeira conferidas pelas Leis Municipais nº 17.761 e 17.767, de 2017. E deverá observar os termos da Cláusula Segunda do Contrato Original nº 280/2023/SEMAD/PMM (0429075).

29. Há existência de crédito orçamentário para custear a despesa, conforme Parecer Orçamentário nº 278/2025/SEPLAN - DEORC/SEPLAN-PMM (0457987), Declaração de adequação orçamentária (0460249) e Saldo das Dotações Orçamentárias (0439884).

30. No que concerne à publicidade, deverá ser observado o previsto no art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93, e, ainda com as mudanças trazidas pelo TCM/PA, se torna necessária a publicação do extrato do Primeiro Termo Aditivo no TCM/PA, DOU, DOE e no Portal da Transparência, dando a publicidade necessária ao ato, devendo ser juntado aos autos

as referidas publicações.

3. DA CONCLUSÃO

31. Ante o exposto, **CUMPRIDAS AS RECOMENDAÇÕES ACIMA, OPINO de forma FAVORÁVEL** ao prosseguimento do feito para **prorrogação do prazo por 24 (vinte e quatro) meses e reajuste do Contrato Administrativo nº 280/2023/SEMAD/PMM**, referente a locação do imóvel para funcionamento da Comissão Permanente de Processo Administrativo Disciplinar e Sindicância (CPPADS) e do Gerenciamento Eletrônico de Documentos (GED/SEMAD), no Município de Marabá/PA, observadas as formalidades legais e atendido o interesse público.

32. É o parecer.

33. Marabá, 25 de março de 2025.

documento assinado virtualmente

Josiane Kraus Mattei

Procuradora-Geral do Município de Marabá

Portaria n.º 344/2025-GP

OAB/PA n.º 10.206



Documento assinado eletronicamente por **Josiane Kraus Mattei, Procuradora-Geral do Município**, em 25/03/2025, às 17:53, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no art. 6º, II, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023 a partir de agosto de 2023](#).

Nº de Série do Certificado: 7287144193695270123



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0462498** e o código CRC **653212A6**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

progem@maraba.pa.gov.br, 3322-4666 - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000062/2025-08

SEI nº 0462498