

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

PARECER JURÍDICO

OBJETO: 2º Termo Aditivo ao Contrato nº 2021080114, oriundo da Dispensa nº 7/2021-080107, tendo como objeto a Locação de um imóvel não residencial, construído em alvenaria, localizado na Rua Adriano Gonçalves, s/n, Santa Tereza, servindo o referido imóvel para funcionar o Depósito da Merenda Escolar de Cachoeira do Piriá.

INTERESSADOS: FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CACHOEIRA DO PIRIÁ.

CONTRATADO: IVANIR RODRIGUES SOUZA FILHO.

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ÍNDICE DE REAJUSTAMENTO DE PREÇOS. ADITIVO. MINUTA DO 2º TERMO ADITIVO. ANÁLISE. POSSIBILIDADE.

I- RELATÓRIO

Trata-se de pedido encaminhado a esta Assessoria Jurídica para fins de manifestação jurídica quanto aos aspectos jurídico-formais da Minuta do 2º Termo Aditivo ao Contrato nº 2021080114, realizado sob o regime de Dispensa, Nº 7/2021-080107, firmado com o Locador Sr.^a **IVANIR RODRIGUES SOUZA FILHO**, que teve por objeto o **Reajustamento de Preços pelo índice Geral de Preços do Mercado - IGPM**, relativa a Locação de um imóvel não residencial, construído em alvenaria, localizado na Rua Adriano Gonçalves, s/n, Santa Tereza, servindo o referido imóvel para funcionar o Depósito da Merenda Escolar de Cachoeira do Piriá.

Inicialmente, cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são atos pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Assim, o processo administrativo foi deflagrado através da solicitação do Locador, no qual encaminha a justificativa para a celebração do termo aditivo em tela, bem como dos documentos que instruem o presente processo administrativo.

Cumprе salientar que a justificativa vem expondo o seguinte:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

“Em virtude do aumento acumulado do IGPM (Índice geral de preços mercado) dos últimos 12 meses foi em média de 14,77% e diante do cenário que o mercado imobiliário ficou fortemente abalado pela crise econômica causadas pela passagem da pandemia do COVID-19, é recomendável buscar soluções para o reequilíbrio financeiro do presente contrato firmado com a Prefeitura de Cachoeira do Piriá, tendo em vista a necessidade e garantia de fornecimento do serviço prestado, venho requerer nos termos seguintes o termo aditivo de valor, onde sua fundamentação legal está amparada pela Lei Federal de nº 8.666/93, em seu Artigo 65, § 1º.”

Desta feita, os autos subiram ao Departamento de Engenharia que apresentou o laudo de Avaliação Locatícia.

O laudo confeccionado pelo engenheiro responsável assevera:

“O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

(...)

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve ser invariavelmente ser determinado entre o valor médio de mercado e máximo para o imóvel avaliado.

Portanto: R\$ 1.835,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R\$ 2.172,00

Considerando todos os parâmetros analisados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de R\$ 2.000,00 para locação do mesmo. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado nos dias atuais. “

A compatibilidade e o preço proposto do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos deste, foram analisados pelo Engenheiro Civil Marcello E. Soares Araújo, inscrito no CREA nº 151680620-4, o que se depreende pelo Laudo de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Aos autos foram juntados os seguintes documentos importantes:

- 1) Solicitação do Locador para Reajustamento do Preço;
- 2) Avaliação prévia do imóvel, firmado pelo Engenheiro Marcello E. Soares Araújo;
- 4) Dotação Orçamentária;
- 5) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- 6) Termo de Autorização para abertura de Processo Administrativo;
- 7) Minuta do 2º Termo Aditivo;
- 8) Despacho a Assessoria Jurídica.

É o sucinto relatório. Passo a opinar.

DA ANÁLISE JURÍDICA

O presente parecer está adstrito aos aspectos legais envolvidos no procedimento trazido a exame, bem como se é caso do Termo Aditivo, mas esta assessoria jurídica não adentrará em aspectos técnicos e econômicos, bem como ao juízo de conveniência e oportunidade na contratação pretendida.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa, esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico **é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.**

cumprir referir que o índice de reajustamento dos contratos de locação não está pré-determinado por lei, seja pela Lei de Locações, seja pela Lei de Licitações, estando a sua respectiva definição no âmbito da autonomia de vontade das partes contratantes.

Nesse sentido, dispõe a Lei de Locações:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Como é sabido, a Administração na consecução de seus atos sempre faz em detrimento do fim público, para tanto, observa com apreço e total submissão os princípios norteadores e basilares de todas as Licitações Públicas por ela patrocinada.

In casu, o regime jurídico aplicável será predominantemente o de direito privado e, assim, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis.

A jurisprudência esclarece o que é matéria de ordem pública na seara das locações, a saber:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRARIEDADE AOS ARTS. 535 E 538 DO CPC. INEXISTÊNCIA. VALOR DO ALUGUEL. DESCONTO DE PONTUALIDADE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. INEXISTÊNCIA. DECISÃO EXTRA PETITA. OCORRÊNCIA. MULTA. REDUÇÃO PROPORCIONAL. ART. 924 DO CPC. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não há falar em ofensa aos arts. 535 e 538 do CPC se a Corte de origem pronunciou-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não estando o magistrado obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aduzidos pela parte.

2. Nas relações locatícias, celebradas com base na Lei 8.245/91 as partes contratantes têm plena liberdade para a estipulação do valor inicial do

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

aluguel. A intervenção do Estado somente se dá em hipóteses bem restritas, como, v.g, na impossibilidade de as partes fixarem o valor do aluguel em moeda estrangeira, vinculá-lo à variação cambial ou ao salário mínimo, na determinação da periodicidade mínima para seu reajuste e na indicação dos índices de reajuste. Hipótese em que a questão relativa à estipulação de cláusula de pontualidade não se encontra elencada no rol de matérias que, excepcionando o princípio da liberdade de estipulação das partes, mereceram especial atenção do legislador, não sendo considerada de ordem pública.

3. Por sua vez, decisão extra petita é aquela inaproveitável por conferir à parte providência diversa da almejada.

4. Considerando-se que a questão acerca do desconto de pontualidade, conforme expressamente reconhecido no voto condutor do acórdão recorrido, "não foi abordada na inicial dos embargos" (fl. 217) e ainda, que não tem ela natureza de ordem pública a autorizar seu conhecimento ex officio pelo Tribunal de origem, está configurado o julgamento extra petita e, por conseguinte, a violação aos arts. 128 e 460 do CPC, restando prejudicado o exame da suposta violação aos arts. 17 e 18 da Lei 8.245/91.

5. Tendo a Turma Julgadora se posicionado favoravelmente à redução proporcional da multa, nos termos do art. 924 do CPC, infirmar tal entendimento demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 400.385/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA QUINTA TURMA, julgado em 03/10/2006, DJ 23/10/2006, p. 344) – Grifou-se.

Portanto, nada obsta que as partes contratantes convencionem o índice que melhor lhes aprouver, sendo, no caso, como argumentado pela Polícia Civil, de todo recomendável aos interesses do Estado-locatário a adoção do índice que resulte em valor que lhe seja mais favorável (busca da contratação mais vantajosa e observância do princípio da economicidade, v.g.). O que é vedado, giza-se, é deixar de prever algum índice de reajustamento no instrumento contratual.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Nesse diapasão a jurisprudência corrobora a aplicação do índice convencionado entre as partes no instrumento contratual:

APELAÇÕES CÍVEIS. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ESCOLA PÚBLICA ESTADUAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ENTE ESTATAL NO POLO PASSIVO. RELAÇÃO CIVIL. Recurso do locatário: AFASTAMENTO DA MORA DO LOCATÁRIO. PAGAMENTO DOS LOCATIVOS SUSPENSOS, POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA LOCADORA, INSCRITA NO CADIN, TAL QUAL CONVENCIONADO NA CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. AFASTAMENTO DA INADIMPLÊNCIA QUE IMPEDE A RESOLUÇÃO DO CONTRATO E OS EFEITOS DESSA CONDIÇÃO. OBSERVÂNCIA DO ARTIGO 5º, I, DA LEI 14.634/2014, QUANTO À ISENÇÃO DO ENTE ESTATAL ACERCA DO PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS. Recurso da locadora: NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO QUANTO AO PEDIDO DE REDIMENSÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA EM SEU FAVOR, POR PREJUDICIALIDADE DECORRENTE DESTE JULGADO. PAGAMENTO DOS LOCATIVOS QUE, QUANDO APTO A SER IMPLEMENTADO, DEVE CONTEMPLAR OS REAJUSTES ANUAIS COM BASE NO ÍNDICE IGP-M, CONFORME OS TERMOS PACTUADOS NA CLÁUSULA QUINTA DO CONTRATO. RECURSO DO LOCATÁRIO PROVIDO. RECURSO DA LOCADORA PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. (Apelação Cível, Nº 70078824877, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Deborah Coletto Assumpção de Moraes, Julgado em: 27-06-2019) – Grifou-se.

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. PRORROGAÇÃO TÁCITA SEM ANUÊNCIA DO FIADOR. PRAZO INDETERMINADO. INEXISTÊNCIA DE VÊNIA CONJUGAL. ART. 3º, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI N. 8.245/91. NULIDADE DO CONTRATO. INOCORRÊNCIA. SUBSISTÊNCIA DA FIANÇA. RESPONSABILIDADE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. PREVISÃO CONTRATUAL. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA. VALOR DO ALUGUEL. REAJUSTE ABUSIVO E UNILATERAL NÃO CONFIGURADO. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA. BENFEITORIAS. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. VALIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM DO IMÓVEL LOCADO. COMPENSAÇÃO DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. INCIDÊNCIA DO § 2º DO ART. 85 DO NCPC. SENTENÇA MANTIDA.

1. A ausência de concordância expressa do cônjuge com o contrato de locação estipulado por mais de 10 (dez) anos não torna o negócio nulo, a teor do disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei n. 8.245/91. 2. Considerando que o contrato

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

foi celebrado em 1996 e que o suposto erro na metragem do imóvel pode ser verificado logo no início da locação, deve ser reconhecida a prescrição da pretensão do réu quanto ao recebimento de indenização e consequente abatimento no valor do débito locatício, tendo em vista que o pleito foi manifestado somente em 2018, vinte e dois anos após a celebração do contrato.

3. Os contratantes têm total liberdade para ajustar o quantum do novo aluguel, inserir ou alterar cláusula de reajuste na vigência de prorrogação convencional ou legal, que mantém as condições contratuais anteriormente ajustadas, desde que o façam por mútuo acordo, pois veda a lei a imposição unilateral do valor do novo aluguel e de acréscimo ou modificação de cláusula de reajuste. 4. A prova dos autos revela que os reajustes eram tratados diretamente com o locatário, o qual anuiu com os mesmos reajustes, assumindo, assim, a obrigação de arcar com o pagamento dos valores convencionados. 5. **Assim, considerando que o valor do aluguel e a forma de correção podem ser livremente pactuados, de modo que, a princípio, não se vislumbra nenhuma abusividade no aumento noticiado nos autos.** 6. É válida a cláusula contratual de renúncia expressa ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias realizadas pelo locatário (Súmula 335 STJ). 7. Havendo previsão contratual de que o fiador responde pelos encargos locatícios até a efetiva entrega do imóvel, subsiste a fiança no período em que a avença foi prorrogada, ainda que por prazo indeterminado. 8. Não se exige a prévia anuência do fiador quanto à prorrogação do contrato locatício para a manutenção da fiança, quando constatado que anuiu expressamente ao contrato em que se previa a responsabilidade do garante até a devolução do imóvel. 9. No tocante à alegada inexistência de outorga uxória, é certo que eventual nulidade da fiança só pode ser alegada pelo cônjuge que não deu causa ao vício, ou seja, por aquele a quem cabia conceder a outorga ou por seus herdeiros, nos termos do art. 1.650 do Código Civil. 10. Nos termos do § 2º do art. 85 NCPC, ‘os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa’. 11. Já, o critério da equidade, previsto no § 8º do art. 85 NCPC, tem aplicação apenas ‘nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo’. 12. Havendo condenação, a verba honorária deve ser fixada nos termos do § 2º do art. 85 do NCPC, não sendo possível a apreciação equitativa prevista no §8º do art. 85, impondo-se a mensuração nos percentuais fixados pela lei. 13. Recursos improvidos. (TJ-DF – Acórdão nº 1208852. Julgado em 16/10/2019) – Grifou-se.

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Dessa forma, o regime jurídico incidente nos contratos de locação em que figura como locatária a Administração Pública é prevalentemente privado. A lei não pré-determina um índice específico de correção monetária, apenas exige a previsão de reajustamento, estando a critério das partes a sua respectiva definição

Pelo fato de a definição do índice de reajuste ser mais técnico-econômica do que propriamente técnico-jurídica, dado que relacionada a questões e a circunstâncias do mercado imobiliário, entende-se que essa definição fica dentro do espectro de liberalidade próprio da autonomia da vontade deste tipo de contrato, podendo ser convenicionado pelas partes como melhor aprouver.

Propõe-se a revisão do modelo-padrão de contrato de locação, passando-se a contemplar alternativas ao índice de reajuste nos contratos de locação em que o Município de Cachoeira do Piriá/PA fizer parte.

II- CONCLUSÃO

Por todo o exposto, esta Assessoria Jurídica, diante da situação fática apresentada: proposta de realização do Termo Aditivo ao Contrato, bem como, diante da necessidade de continuidade da Manutenção e para o bom funcionamento dos Serviços para continuar suas atividades, **OPINA** pela legalidade da celebração do **2º Termo Aditivo** ao Contrato nº 2021080114. Aproveitando-se todas as condições anteriormente estabelecidas, haja vista o declarado interesse da Administração em manter em pleno funcionamento dos Serviços e Projeto supracitado, com observância do rito previsto no art. 26 do mesmo dispositivo legal, inclusive realizando as publicações de praxe na imprensa oficial para eficácia do ato.

Analisada a minuta do Termo Aditivo apresentada constata-se que está em conformidade com a lei de licitações, nos termos deste parecer.

Registra-se, por fim, que a análise consignada neste parecer foi feita sob o prisma estritamente jurídico-formal observadas na instrução processual e no contrato, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico pertinentes, preços ou aqueles de ordem financeira ou

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO PIRIÁ
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

orçamentária, cuja exatidão deverá ser verificada pelos setores responsáveis e autoridade competente do Município.

Salvo melhor juízo, é o parecer que ora submeto à superior apreciação.

Cachoeira do Piriá (PA), 07 de março de 2022.

