

PARECER JURÍDICO Nº 925/2024 - NSAJ/SESMA/PMB

PROCESSO: 1290/2020 – FÍSICO/GDOC

INTERESSADO: YAGO ANDREI BALIEIRO DE CASTRO.

CONTRATO: 079/2015.

ASSUNTO: ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL E PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO 079/2015.

APROVAÇÃO DE MINUTA.

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Esta análise em questão se refere à análise da possibilidade de reajuste do valor mensal do aluguel e prorrogação do prazo de vigência do contrato 079/2015, **cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, onde funciona a sede da UMS CREMAÇÃO/SESMA/PMB.

I – DOS FATOS

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA encaminhou o presente processo análise sobre o reajuste do valor mensal do aluguel e prorrogação do prazo de vigência do contrato 079/2015, **cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, onde funciona a sede da UMS CREMAÇÃO/SESMA/PMB, juntando cálculo dos valores de aluguel pelo INPC.

O presente feito teve seu início com o Memorando nº 046/2024- NÚCLEO DE CONTRATOS/SESMA encaminhado ao DEAS solicitando manifestação quanto ao interesse de prorrogar o contrato.

O DEAS se manifestou de forma favorável através do MEMO Nº 245/2024.

O locador se manifestou favorável à prorrogação conforme certidão anexada pelo Núcleo de Contratos.

O Núcleo de Contratos encaminhou despacho ao DEAD/SESMA para que o setor tome ciência e encaminhe o processo à contabilidade para que sejam apresentados os cálculos sobre o reajuste no valor do contrato.

Após, o setor de contabilidade encaminhou despacho ao Núcleo de contratos anexando o valor do reajuste com base no INPC.

- Aluguel atual: R\$ 17.336,18
- Índice de Reajuste: (INPC)
- Novo aluguel reajustado: R\$ 17.925,15

Por fim os autos vieram a este NSAJ para análise e parecer.

II – DO DIREITO

Primeiramente, é importante ressaltar que a presente análise, limitar-se-á aos aspectos jurídicos da matéria proposta, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros e aqueles que exijam o exercício da competência e da discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria.

DA PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA

Comporta enfatizar, preliminarmente, que os contratos administrativos podem ter sua vigência prolongada além do termo inicial com o mesmo contratado e nas mesmas condições antecedentes, sempre nos casos referidos em lei.

Em vista disso, a prorrogação deve ser formalizada mediante termo aditivo, instrumento hábil, independente de nova licitação. Convém dizer que o termo aditivo é utilizado para todas as modificações admitidas em lei que restam caracterizadas como alterações contratuais, sempre dentro do seu prazo de vigência.

Note-se que a Administração Pública pretende promover a prorrogação do prazo contratual vigente pelo prazo de mais 12 meses, em que pese no instrumento a SESMA ser locatária, aplica-se prioritariamente legislação privada, conforme permitido pela lei 8.666/93, vejamos a seguir:

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**;

Bem como, o prazo da vigência acima de 60 meses, de acordo com a **Orientação Normativa nº 06/2009-AGU**, que assim estabelece:

“A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI 8.245 DE 1991, NÃO

ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.”

Sobre a possibilidade de prorrogação da vigência de contrato referente ao aluguel em análise, portanto, baseia-se a fundamentação pela lei do Inquilinato nº 8.245/91 em seu art. 51 dispõe:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a 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.

Desta forma, conforme disposto na lei acima citada, a prorrogação do contrato discutido é devidamente legitimada, estando de acordo com o disciplinado pela lei 8.245/91. Ressaltando ainda, que há real necessidade da utilização do imóvel no qual funciona a sede da UMS CREMAÇÃO/SESMA/PMB, pois a manutenção do referido contrato possibilita a contínua prestação do serviço na cidade de Belém.

Portanto, necessário se faz evocar os princípios:

a) **Da supremacia do interesse público sobre o privado**, no qual o ente administrativo ocupe posição privilegiada e de supremacia nas relações com os particulares. A posição privilegiada se traduz pelos benefícios trazidos pelo próprio ordenamento jurídico, com fim de assegurar a proteção dos interesses públicos. Já a posição de supremacia pode ser traduzida pela posição de superioridade que o Poder Público assume diante do particular. Diferente das relações cíveis, entre particulares, onde vigoram relações de igualdade, ou de horizontalidade, nas relações entre a Administração e o particular, vigora a verticalidade. Justificada pela necessidade de gerir os interesses públicos, aos entes governamentais é dada a possibilidade de impor obrigações aos administrados, por ato unilateral, como também modificar unilateralmente relações já estabelecidas.

b) **O princípio da indisponibilidade do interesse público** se baseia no fato de que os interesses próprios da coletividade "não se encontram à livre disposição de quem quer que seja, por inapropriáveis". Os entes públicos, por exercerem a chamada "função pública", **têm o dever de satisfazer os interesses da coletividade. Tais privilégios e prerrogativas, muitas vezes, chamados de "poderes", são na verdade "poderes-deveres"**

Assim, além de não haver óbice legal, a esta Secretaria é de extremo interesse e necessidade que a sede da UMS CREMAÇÃO/SESMA/PMB continue atuando, com o objetivo de dar continuidade a suas tarefas exercidas.

Destaca-se que a manifestação favorável do Diretor do DEAS/SESMA está contemplada no sentido de ter interesse na continuidade do serviço, ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 079/2015-SESMA.

Por fim, frisa-se que foram atendidas as condições, portanto, não há óbice legal na prorrogação do contrato, em termo aditivo, dentro do poder discricionário da administração, que tem atribuição para emanar seus atos dentro da conveniência e vantajosidade de tal prorrogação, considerando os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e proporcionalidade, ressaltando, todos os condicionamentos legais.

Portanto, para que haja a prorrogação de um contrato, é obrigatório que o mesmo esteja em vigência, no caso em análise, o referido Contrato de locação de imóvel, alcançará seu termo final em **27/04/2024**, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Tem-se que o liame contratual estabelecido entre a Secretaria Municipal de Saúde e o locador YAGO ABDREI BALIEIRO DE CASTRO.

A Administração Pública para exercer suas atribuições, em determinados momentos, precisa locar o imóvel de particular para instalar seus próprios órgãos ou mesmo para prestar serviços de interesse público.

A locação de imóveis é disciplinada pela lei nº 8.245/91 (lei do inquilinato), desse modo, trata-se de matéria eminentemente civilista, regida por princípios inerentes ao Direito Civil, tais como: autonomia de vontade dos contratantes, *pacta sunt servanda* e equilíbrio contratual entre as partes.

Em outra vertente, temos os contratos firmados pela Administração que, em geral, devem ser regidos pela Lei das Licitações (lei nº 8.666/93), que estabelecem cláusulas e condições específicas que colocam o Poder Público em situação mais vantajosa (prerrogativas) na relação contratual, o que se justifica pelo interesse público envolvido na contratação.

Nos contratos celebrados com a Administração Pública, a principal garantia assegurada ao contratado pode ser traduzida no chamado direito à intangibilidade do

equilíbrio econômico-financeiro contratual.

O pleito objeto dos presentes autos consiste na análise da possibilidade de reajustamento dos preços praticados no contrato de locação nº. 079/2015-SESMA, considerando-se a cláusula 3.4., que possibilita o reajustamento dos preços automático após a superveniência do período de 12 (doze) meses de seu início.

A nosso sentir a primeira questão que merece atenção diz respeito à obediência aos créditos orçamentários os quais, de regra, devem ficar adstritos a um período de 12 (doze) meses, respeitando-se os princípios orçamentários.

Entretanto, no presente caso, trata-se de contrato firmado para vigorar, a princípio, por 36 (trinta e seis) meses, em razão de se tratar de contrato de locação, fundado no art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

Nesse contexto, necessário se faz registrar que é o próprio art. 5º, caput e §§ 1º e 2º, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos que dispõe que nos contratos de locação é assegurado o reajuste do preço do aluguel na forma estabelecida no contrato senão vejamos:

Art. 5º. Todos os valores, preços e custos utilizados nas licitações terão como expressão monetária a moeda corrente nacional, ressalvado o disposto no art. 42 desta Lei, **devendo cada unidade da Administração, no pagamento das obrigações relativas ao fornecimento de bens, locações**, realização de obras e prestação de serviços, obedecer, para cada fonte diferenciada de recursos, a estrita ordem cronológica das datas de suas exigibilidades, salvo quando presentes relevantes razões de interesse público e mediante prévia justificativa da autoridade competente, devidamente publicada.

§ 1º. **Os créditos a que se refere este artigo terão seus valores corrigidos por critérios previstos no ato convocatório e que lhes preservem o valor.**

§ 2º. A correção de que trata o parágrafo anterior cujo pagamento será feito junto com o principal, correrá à conta das mesmas dotações orçamentárias que atenderam aos créditos a que se referem. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Como se verifica do § 1º do art. 5º, da Lei 8.666/93 há claro permissivo para reajuste dos créditos devidos em razão dos contratos previstos no caput do art. 5º, dentre os quais os de locação.

Como a incidência de reajuste somente pode existir quando ultrapassado doze meses da

vigência do contrato face a exigência do art. 28, caput e §1º, da Lei 9069/95 que dispôs sobre o Plano Real¹, então, é plenamente concebível a possibilidade de concessão de reajuste ultrapassado doze meses de vigência dos Contratos de Locação.

Como há expressa previsão de reajuste na cláusula terceira, subitem 3.4. do contrato, poderá ser reconhecido o direito de reajuste, e quanto ao seu pagamento deverá ficar condicionado a dotação orçamentária informada pelo Fundo Municipal de Saúde.

Não vislumbramos óbice jurídico quanto ao pedido de reajuste, no entanto, quanto a sua aplicação, fica condicionado a informação da dotação orçamentária pelo FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, obedecendo a anualidade contratual a contar da assinatura inicial do contrato. Podendo ser reconhecido através de APOSTILAMENTO, nos termos da lei 8.666/93.

Pontualmente temos o pedido de reajuste automático do contrato de nº 314/2014, sendo a pretensão fundada na Cláusula terceira, subitem 3.4, o qual prevê o reajuste sob o índice INPC ou outro índice oficial, de menor percentual, do Governo Federal.

Sugere-se que a análise sobre o cálculo apresentado, deverá ser realizado pelo setor técnico contábil responsável, no que concerne ao pedido, entende-se no âmbito estritamente jurídico que a solicitação de reajuste é procedente, desde que seja calculado pelo índice INPC ou outro índice de menor valor.

DA MINUTA DO TERMO ADITIVO AO CONTRATO

A minuta, ora analisada, apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, prazo de vigência do termo, dotação orçamentária deste ano vigente, da publicação, do foro, o que confirma a legalidade da peça em comento.

Portanto, verifica-se que a mesma, atende as exigências dispostas nos arts. 55 e 57 da lei nº 8.666/1993, que determina quais as cláusulas que são necessárias em todo contrato, de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

Vale ressaltar, que depois de firmado o contrato pela parte e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que os mesmos sejam publicados resumidamente no DOM, para que tenham eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e registrado junto ao TCM.

¹ Art. 28. Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual.

§ 1º É nula de pleno direito e não surtirá nenhum efeito cláusula de correção monetária cuja periodicidade seja inferior a um ano.

III – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, este NSAJ/SESMA, se manifesta **PELA POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL, PELA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO POR 12 (DOZE) MESES**, e pela **APROVAÇÃO DA MINUTA DO OITAVO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 079/2015-SESMA**, não vislumbrando qualquer óbice jurídico, em tudo observadas as formalidades legais, condicionado a:

Ressalte-se o caráter meramente opinativo deste parecer, respeitando o poder soberano do Titular desta SESMA, caso entenda de forma diversa, para melhor atender ao interesse público.

É o parecer. S.M.J.

Belém, 23 de abril de 2023.

LEONARDO NASCIMENTO
Assessoria NSAJ-SESMA

De acordo,
Ao controle interno para providências.

ANDRÉA MORAES RAMOS
Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos – NSAJ/SESMA