

PARECER JURIDICO N° 663/2026- NSAJ/SESMA/PMB

PROCOLOS N°:21155/2018 - GDOC/FÍSICO.

INTERESSADA: LOCADOR - VICENTE PACHECO CARDOSO

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS (SEDE DO DISTRITO DE BELÉM- DABEL/SESMA) .

ASSUNTO: ANÁLISE DO PEDIDO DE PRORROGAÇÃO E REAJUSTE AO CONTRATO: N° 375/2018.

Senhora Secretária Municipal de Saúde,

A análise em questão se refere à possibilidade do **PEDIDO DE PRORROGAÇÃO E REAJUSTE DO CONTRATO N° 375/2018**, ambos objetos da **minuta do 8° termo aditivo** referente a aluguel de imóvel para fins não residenciais, localizado na Avenida Rômulo Maiorana, n° 552, CA 000, Bairro Marco, CEP: 66093-005, Belém/PA, **À SECRETÁRIA MUNICIPAL DE BELÉM**, a fim de garantir prestação de serviços à população do Município, conforme os prazos, especificações, quantitativos e valores especificados no **contrato acima referendado**.

I - DOS FATOS

O processo encontra-se no estado digital (GDOC), o qual foi repassado a este Núcleo de Assuntos Jurídicos.

O Núcleo de **CONTRATOS/SESMA** encaminhou o presente processo análise sobre a possibilidade de **prorrogação contratual** e futura aplicação do **reajuste**, conforme as cláusulas contratuais.

Cumprido à **prorrogação da vigência do mesmo, por mais 12 (doze) meses**, pelo prazo de **06/05/2026 à 06/05/2027**, ou seja, o presente instrumento está em plena vigência. Consta ainda o termo de concordância do proprietário.

A **SESMA se manifestou favorável a prorrogação** contratual no dia **09/04/2026** por meio de seu Departamento administrativo e Financeiro.

Igualmente, importante frisar, que já consta nos autos à dotação orçamentária do ano vigente do **dia 17/04/2026**, com a função programática do Fundo Municipal de Saúde- FMS, com o fim

de garantir a despesa, o que também não impede de a manifestação desta assessoria, desde que apresentada antes da autorização do Secretário.

Após, o Núcleo de Contratos encaminhou a esta Assessoria para análise e emissão de parecer, informando a referida pendência quanto ao pedido do contratado.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

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.

Antes de entrar na análise do mérito das formalidades a serem observados num processo licitatório, desde a solicitação da demanda até a publicação do edital com as cláusulas de participação do certame, como dos modelos de contratos a serem utilizados em possível prestação de serviço, ou seja, toda a publicidade obrigatória foi feita ainda da vigência da legislação anterior acerca do procedimento na administração pública, a lei nº 8.666/93, de forma que a sorte do objeto principal seguem os acessórios (no caso, os aditivos). Portanto, toda análise da referida minuta contratual será analisada sob esta ótica.

II.1. DO REAJUSTE CONTRATUAL.

O presente feito teve seu início com a solicitação realizada em 13/02/2026, através do memorando 68/2026 pelo DEVS-SESMA, e seguiu a manifestação favorável do contratado no dia 25/02/2026.

O contrato assinado prevê no subitem da cláusula 3ª (subitem- 3.4) o seguinte:

4.4 A cada período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o valor do aluguel poderá ser reajustado, mediante variação do INPC do período, ou outro índice oficial, de menor percentual, do Governo Federal.

Pois bem, a data base de análise neste caso, é a data referente à **prorrogação contratual**, pois conforme possibilidade jurídica, todo e qualquer pedido referente esta relação jurídica

deveria ser realizada **até a data da prorrogação contratual**, qual seja, **dia 06/MAIO/2026** conforme o próprio contrato ao norte assinado, conta-se o dia do prazo final aquele da assinatura do instrumento jurídico. Compulsando os autos, e segundo também **Certidão do dia 11/03/2026 do Núcleo de Contratos**, foi certificado que o reajuste independe de solicitação do proprietário. **Logo, cabendo a análise neste momento.**

Sobre o pedido, deve-se **diferenciar o reajuste da repactuação**, pois, embora ambos sejam tipos de reequilíbrio econômico financeiro, na prática não são a mesma coisa: O **reajuste é utilizado para corrigir a desvalorização da moeda em virtude da inflação**, ou seja, é um reequilíbrio em virtude de perdas inflacionárias diante do curso normal da economia. Ele é devido a partir da proposta ou do orçamento a que se referir, devendo estar previsto no edital e no contrato, normalmente por índices específicos ou setoriais pré-estabelecidos, como o IGPM, por exemplo. A **repactuação** é uma espécie de reequilíbrio (como dito) e, assim como ele, **serve para corrigir a desvalorização da moeda em virtude da inflação**. No entanto, a repactuação é utilizada **apenas quando se trata de serviços contínuos com dedicação exclusiva de mão-de-obra** (ex.: limpeza e conservação, segurança etc.). A repactuação se dá pela análise das **variações dos componentes** na planilha de custos e formação de preços, **como acordos, convenções coletivas ou dissídios coletivos** ao qual a proposta esteja vinculada.

Ambos os institutos, para serem aplicados na prática, devem **estar previstos no contrato, devendo respeitar o período mínimo de 1 ano após o contrato**. O que de fato já ocorreu, tendo em vista ser este a 8ª prorrogação contratual.

Corroborando com a explicação "separativa" de conceitos, junta-se o posicionamento do TC, que segue abaixo descrito:

A diferença entre repactuação e reajuste é que este é automático e deve ser realizado periodicamente, mediante a simples aplicação de um índice de preço, que deve, dentro do possível, refletir os custos setoriais. Naquela, embora haja periodicidade anual, não há automatismo,

pois é necessário demonstrar a variação dos custos do serviço. (TCU- Acórdão 1105/2008 Plenário - Voto do Ministro Relator)

Assim, compulsando os autos verifica-se que o pedido de reajuste possui amparo **CONTRATUAL**, conforme certificado pelo **NÚCLEO DE CONTRATO**, conforme a **cláusula TERCEIRA (SUBITEM 3.4)**, **já inclusive prevendo** à aplicação dos **índices do INPC** e valores com correção.

3.4 - A cada período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação, o valor do aluguel poderá ser reajustado, mediante manifestação por escrito por parte do Locador; utilizando-se para esse fim, a variação do INPC do período, ou outro índice oficial, de menor percentual, do Governo Federal;

Com relação aos percentuais dos índices, cálculos atualizados, e demais componentes necessários a atualização do reajuste, devem ser objeto de análise posterior do departamento financeiro **CONTABILIDADE/DFI/SESMA**. Portanto, a análise jurídica aqui, é a apenas referente A POSSIBILIDADE DE EXISTIR O DIREITO AO REAJUSTE POR PARTE DO CONTRATADO OU NÃO. O que de pronto, com base nas cláusulas contratuais ou editalícias, reconhece-se que sim, na ressalva apresentada.

Feito o registro!

II. 2. SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DO REAJUSTE.

Contudo, ainda que futura Nota Técnica do **DEAD/CONTABILIDADE/SESMA** seja providenciado para apuração da liquidez dos valores a serem aplicados, tal medida deverá, por ora, restar **SUSPENSA**, em virtude do que dispõe as medidas de racionalização a execução da despesa orçamentária, a qual o município está atualmente submetido.

Em verdade a administração pública do Município de Belém está atualmente sob a égide do **Decreto Municipal N° 113.426/2025** de **30 de Janeiro de 2025** sobre medidas de

racionalização à execução dos serviços públicos no âmbito municipal por período indeterminado. E, em seu art. 1º prediz:

Art. 1º Ficam suspensos os processos de licitação, contratação direta ou adesão de ata referentes aos seguintes objetos, assim como aditivação quantitativa ou qualitativa de contratos já existentes referentes aos seguintes objetos:

Art. 2º A concessão de reajuste contratual fica condicionada à:

I - tentativa de negociação com o contratado para a manutenção do preço;

e II - readequação quantitativa do contrato para que o acréscimo de valor resultante do reajuste seja compensado mediante a redução parcial dos quantitativos contratados;

(...)

Art. **7º Fica autorizado o contingenciamento, a critério da Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão (SEGEP), de 20 % (vinte por cento) das dotações orçamentárias dos órgãos e entidades da administração pública municipal, de modo a assegurar a execução deste Decreto.**

Desta forma, não é outro entendimento senão o que: a) **RECONHECER** o direito de reajuste à empresa contratada, diante do destacado no item II.1, entretanto; b) **SUSPENDER** o **direito de dispor do contratado, diante da circunstância de excepcionalidade presente na administração pública municipal,** visando a utilização racional dos recursos, com fim de assegurar o interesse público, pelo período em que permanecer vigente o referido Decreto Municipal ao norte destacado.

II.3. DA PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA CONTRATUAL.

Comporta enfatizar, 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 acima dos sessenta meses, no que concerne ser a locatária a SESMA, 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, 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 SESSENTA 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, 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 DISTRITO ADMINISTRATIVO DE BELÉM - DABEL/SESMA/PMB, pois a manutenção do referido contrato possibilita a contínua prestação do serviço de saúde à população.

Nesse contexto, necessário se faz evocar os princípios:

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.

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 do DISTRITO ADMINISTRATIVO DE BELÉM - DABEL/SESMA/PMB continue atuando junto a população daquela região, com o objetivo de dar continuidade a suas tarefas exercidas.

Destaca-se ainda que, consta manifestação do departamento beneficiado no sentido de ter interesse na continuidade do serviço, ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 375/2018-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 vantagem 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 06/05/2026, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

III - DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, este NSAJ/SESMA opina:

1. **PELA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO** DO PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO DO CONTRATO POR MAIS 12 (DOZE) MESES, DE 06/05/2026 A 06/05/2027;

2. **Pela possibilidade de reajuste** no valor do contrato nº 375/2018 - SESMA/PMB, a ser apurado pelo setor de contabilidade, conforme previsibilidade mencionada, condicionada a tentativa de negociação para manutenção do valor contratual, o que poderá ser feito posteriormente, restando **resguardado o direito ao reajuste contratual**.

3. Pela **APROVAÇÃO DA MINUTA DO OITAVO TERMO ADITIVO**, não vislumbrando qualquer óbice jurídico, em tudo observadas as formalidades legais.

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

É o parecer. S.M.J.

Belém, 29 de abril de 2026.

MARIANA WARWICK
Assessora Jurídico - NSAJ/SESMA

IZABELA BELÉM

Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos- NSAJ/SESMA.