



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Vigia de Nazaré, 12 de junho de 2019.

**PARECER Nº. 233.06/2019 – PGMVDN**

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E  
CONTRATOS. PARECER JURÍDICO.  
ADITAMENTO AO CONTRATO Nº 20180047.  
POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DE ALUGUEL.**

Vieram os presentes autos a esta Procuradoria visando análise acerca da possibilidade jurídica para revisão/reajuste do valor do aluguel do Contrato Administrativo de Locação de Imóvel nº 20180047, firmado entre a SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, através do FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, e a Sra. WÉLEM DA SILVA OLIVEIRA, através do Processo Administrativo nº 7/2018-002 – FMMA.

O objeto do presente contrato é a **locação de imóvel urbano localizado na Av. Dr. Marcílio Dias, nº 1025, Bairro: Centro, Vigia de Nazaré-PA, com fins institucionais para funcionamento temporário do Departamento Administrativo da Limpeza Pública e Coleta Seletiva do Município de Vigia de Nazaré – PA.**

O pedido foi instruído com o Ofício nº 131/2019 – SEMMA solicitando autorização para reajustar o valor do aluguel mensal da Casa de Apoio à Coleta Seletiva, local onde ficam os garis. Informou ainda, o ofício, que o motivo do reajuste foi a solicitação da proprietária, bem como, a necessidade de local para abrigar os 79 garis e seus respectivos materiais de trabalho, tendo em vista inexistir, nas redondezas, outro imóvel com características semelhantes para atender as demandas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

É o breve relatório. Passo a apreciar a questão.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
PGM PMVN



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95

Inicialmente, cumpre ressaltar que, o Contrato em questão dispõe em Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta, que o valor da locação sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo, vejamos:

CLÁUSULA QUARTA: Do Valor e Pagamento

(...)

Parágrafo Primeiro – Em caso de prorrogação da vigência contratual, o valor fixado no caput desta Cláusula sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo.

Todavia, observa-se nos autos que o valor de reajuste solicitado pela proprietária é bem maior, não correspondendo assim, à atualização monetária com base no índice estipulado acima.

Cabe notar que, nos termos do art. 62, §3º, inc. I da Lei de Licitações e Contratos aplica-se aos contratos de locação, nos quais a Administração figura como locatária, predominantemente, as normas de direito privado, vejamos:

LEI Nº 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.

Entretanto, cumpre salientar, que mesmo quando a Administração Pública participa de negócio privado, em hipótese nenhuma se sujeitará integralmente ao direito privado, ou seja, não se iguala ao particular, uma vez que o regime de direito público continua a incidir, conforme preceitua o dispositivo acima, ao asseverar a aplicação dos arts. 55 e 58 a 61 e demais normas gerais da Lei nº 8.666/93.

Desta forma, tem-se que esse tipo de contrato, em que o Poder Público figura como locatário será, basicamente, regulada pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, devendo o interesse público prevalecer.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
P.M.V.N.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Por esse motivo é que, no momento de formalização do contrato de locação, deve constar cláusula de reajuste de preços, nos termos do art. 55 da Lei nº 8.666/93 e §1º do art. 2º da Lei nº 10.192/2001 (transcritos abaixo), mediante adoção de índice de preços específicos. Assim, o valor do aluguel será reajustado anualmente mediante a aplicação da variação do índice apontado para recompor o preço, diante dos efeitos da inflação, do tempo e das mudanças do próprio mercado.

LEI Nº 8.666/93

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

(...)

III - 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;

(...)

LEI Nº 10.192/2001

Art. 2º É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.

§1º É nula de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano.

§2º Em caso de revisão contratual, o termo inicial do período de correção monetária ou reajuste, ou de nova revisão, será a data em que a anterior revisão tiver ocorrido. (grifo nosso)

(...)

No entanto, após determinado período de tempo, o valor contratual atualizado pelos reajustes contratuais pode apresentar-se bastante defasado em relação ao preço de mercado e outras razões. Neste caso, é possível ao locador propor novo valor para o aluguel, devendo comprovar junto à Administração a relação de sua pretensão com os preços vigentes no mercado imobiliário, conforme o disposto nos arts. 17 e 19 da Lei do Inquilinato, vejamos:

LEI Nº 8.245/91

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

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
RCM PMVN



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observados 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.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado (grifo nosso)

De acordo com os dispositivos acima, que regulam as locações urbanas, há previsão expressa quanto a possibilidade das partes contratantes determinarem um novo valor para o aluguel, com o intuito de adequação aos novos preços do mercado.

Como falado anteriormente, a regra é que o reajuste dos preços nos contratos de locação ocorra pela aplicação de índice pactuado no contrato, entretanto, no caso de defasagem do valor do aluguel em relação ao mercado, existe também a possibilidade de revisão desse valor para adequá-lo ao preço de mercado. Assim, tem-se a permissão legal para que um contrato de locação celebrado com a Administração tenha seu valor majorado além dos limites dos índices de reajustes previstos, tendo ressalva a conformidade com os novos preços de mercado e que o ajuste seja feito de comum acordo.

Vale frisar, que o novo valor de aluguel decorrente de reajustamento de preços de mercado deverá ser formalizado mediante termo aditivo, uma vez que a não formalização deste está autorizada em lei apenas nos casos em que a variação do valor do aluguel decorrer da aplicação de índice de reajuste previsto no próprio contrato, conforme estabelece o §8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93, que dispõe o seguinte:

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.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
P.M.V.N.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Quanto a possibilidade do realinhamento do valor do aluguel aos novos preços do mercado, fez-se necessário destacar que a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) não regulamenta o procedimento a ser adotado para a definição do preço de mercado, não informando a necessidade de avaliação prévia ou se o novo valor pode ser alcançado através de comparação com preços de imóveis similares.

Contudo, depreende-se que em contrato de aluguel que tem o Poder Público como locatário, devem-se incidir as disposições do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, levando em consideração que na verificação de novo valor para o aluguel, o preço deve estar compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, vejamos:

**LEI Nº 8.666/93**

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a 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;

Conforme dispositivo referido acima, a lei exige que o preço do imóvel a ser locado pela Administração seja compatível com o valor de mercado, e que sua comprovação se dará através da elaboração de laudo de avaliação prévia, emitido por profissional ou empresa do ramo pertinente, indicando o valor estimado mais provável para ser negociado entre as partes.

Entende-se do preceito legal que o valor da locação inicial deverá ser aferido por laudo de avaliação, fundamento este que também deve ser aplicado aos casos de revisão/reajuste do valor do aluguel para adequação aos novos preços do mercado. Logo, presume-se que uma vez solicitada pelo locador essa revisão/reajuste, independente das comprovações que o interessado juntar, a Administração deverá providenciar a elaboração do laudo de avaliação prévia para comprovação do alegado e confirmação de quais seriam os novos preços de mercado, sem prejuízo de outras medidas complementares, como por exemplo, apuração do preço do aluguel em imóveis similares, a fim de optar pelo preço a ser pago, através de negociação e acordo com o locador.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834-  
PMVN



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95

Convém destacar que, para que ocorra a revisão/reajuste dos preços dos aluguéis aos novos preços do mercado, é necessário que tenha ocorrido uma substancial variação dos preços de mercado, o que deve estar inequivocadamente demonstrada no processo, além disso, a revisão não é obrigatória em relação ao preço certo, tendo em vista que a própria lei estabelece a livre negociação para comum acordo entre as partes quanto a eventual novo valor de locação.

Não resta dúvida de que qualquer decisão da Administração no sentido da revisão/reajuste do valor do aluguel exige a devida justificativa, tomando por base o interesse público a ser tutelado por meio do contrato.

Em face do exposto, esta Procuradoria manifesta-se pela possibilidade de deferimento do pleito, desde que sejam seguidos os trâmites legais e legislação vigente, conforme disposto no presente opinativo.

Por derradeiro, cumpre esclarecer que a presente análise restringe-se aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros, bem como não é de sua competência apreciar as questões de interesse e oportunidade do ato que se pretende praticar, visto que é reservado a discricionariedade do Administrador Público.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
PSM PMVN

Procuradora Municipal

OAB/PA nº. 22834



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Vigia de Nazaré, 15 de julho de 2019.

**PARECER Nº. 278.07.01/2019 – PGMVDN**

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. ADITAMENTO AO CONTRATO Nº 20180047. POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DE ALUGUEL. ANÁLISE MINUTA DE TERMO ADITIVO. PARECER JURÍDICO CONCLUSIVO.**

Vieram os presentes autos a esta Procuradoria visando análise acerca da possibilidade jurídica para revisão/reajuste do valor do aluguel do Contrato Administrativo de Locação de Imóvel nº 20180047, firmado entre a SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, através do FUNDO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, e a Sra. WÉLEM DA SILVA OLIVEIRA, através do Processo Administrativo nº 7/2018-002 – FMMA.

O objeto do presente contrato é a **locação de imóvel urbano localizado na Av. Dr. Marcílio Dias, nº 1025, Bairro: Centro, Vigia de Nazaré-PA, com fins institucionais para funcionamento temporário do Departamento Administrativo da Limpeza Pública e Coleta Seletiva do Município de Vigia de Nazaré – PA.**

O pedido foi instruído com o Ofício nº 131/2019 – SEMMA solicitando autorização para reajustar o valor do aluguel mensal da Casa de Apoio à Coleta Seletiva, local onde ficam os garis. Informou ainda, o ofício, que a justificativa para o reajuste foi a solicitação da proprietária, bem como, a necessidade de local para abrigar os 79 garis e seus respectivos materiais de trabalho, tendo em vista não existir, nas redondezas, outro imóvel com características semelhantes para atender as demandas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.

Os autos foram enviados a esta Procuradoria, no dia 27 de maio de 2019, para análise e parecer quanto à possibilidade de reajuste de valor ao Contrato de Aluguel nº 20180047. Em seguida foi emitido o Parecer Jurídico nº 233.06/2019-PGMVN favorável ao reajuste, desde que fosse

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
PGM PMVN



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95

elaborado um Laudo de Avaliação Prévia, para comprovação de que o valor estaria compatível com o de mercado.

Desta forma, foi anexado aos autos o Laudo de Avaliação do Imóvel estipulando um valor máximo de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) para pagamento a prazo.

Instruem ainda os autos, o Relatório Fotográfico do Imóvel e a Minuta do Segundo Termo Aditivo de reajuste de valor do Contrato nº 20180047.

É o breve relatório. Passo a apreciar a questão.

Inicialmente, cumpre ressaltar que, o Contrato em questão dispõe em Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta, que o valor da locação sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo, vejamos:

CLÁUSULA QUARTA: Do Valor e Pagamento

(...)

Parágrafo Primeiro – Em caso de prorrogação da vigência contratual, o valor fixado no caput desta Cláusula sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice acumulado do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice legal que vier a substituí-lo.

Todavia, observa-se nos autos que o valor de reajuste solicitado pela proprietária é bem maior, não correspondendo assim, à atualização monetária com base no índice estipulado acima.

Desta forma, é possível o locador propor novo aluguel, é o que se extrai dos arts. 17 a 19 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) vejamos:

**LEI Nº 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO)**

*Do aluguel*

**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.**

**Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.**  
(grifos nossos)

Daniela Pantoja Araújo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 32 834  
PGM PMVN



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ**  
**PROCURADORIA MUNICIPAL**

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95

Analisando o dispositivo acima, verifica-se que a lei prescreve a livre negociação para comum acordo entre as partes quanto a eventual novo valor de locação. Logo, não se pode olvidar de que qualquer decisão da Administração no sentido da revisão do valor do aluguel exige a devida justificativa, tendo por base o interesse público a ser tutelado por meio do contrato respectivo.

No que diz respeito a possibilidade do realinhamento do valor do aluguel aos novos preços do mercado, fez-se necessário destacar que a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) não regulamenta o procedimento a ser adotado para a definição do preço de mercado, não informando a necessidade de avaliação prévia ou se o novo valor pode ser alcançado através de comparação com preços de imóveis similares.

Contudo, depreende-se que em contrato de aluguel que tem o Poder Público como locatário, devem-se incidir as disposições do art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, levando em consideração que na verificação de novo valor para o aluguel, o preço deve estar compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, vejamos:

LEI Nº 8.666/93

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a 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;

Por conseguinte, conforme falado acima, consta nos autos o Laudo de Avaliação do Imóvel emitido por profissional do ramo pertinente, bem como a justificativa, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA para o reajuste.

Quanto a minuta do Segundo Termo Aditivo em análise, sugere-se na Cláusula Quarta, que trata da justificativa, a seguinte redação:

**“Justifica-se o presente reajuste de valor por se tratar de variação de preços de mercado, e ainda, pelo fato de que os serviços estão sendo prestados com qualidade diante das melhorias realizadas na estrutura do imóvel, ocasionando assim uma vantagem para Administração Pública, uma vez que se trata de serviços de natureza continuada, atendendo a contento as necessidades da CONTRATANTE, considerando ainda o fato de não existir, nas**

Daniela Pantoja Araújo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
PGM PMVN



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ  
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



**redondezas, outro imóvel com características semelhantes que visem atender as demandas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMA.”**

Por todo exposto, desde que observadas as alterações sugeridas ao norte, esta Procuradoria opina favoravelmente à celebração do Segundo Termo Aditivo, desde que haja expressa autorização e obedecido o artigo 611 da Lei de Licitações e Contratos, e ainda, considerando a permissibilidade jurídica expressa consignada nos dispositivos supra transcritos, e dentro do que preceitua os consagrados princípios da razoabilidade, eficiência e interesse público.

Por derradeiro, cumpre esclarecer que a presente análise restringe-se aos aspectos jurídicos da matéria, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, administrativos, econômico-financeiros, bem como não é de sua competência apreciar as questões de interesse e oportunidade do ato que se pretende praticar, visto que é reservado a discricionariedade do Administrador Público.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Daniela Pantoja Araujo  
Procuradora Municipal  
OAB/PA 22.834  
Daniela Pantoja Araujo

Procuradora Municipal

OAB/PA nº. 22834

<sup>1</sup> Art. 61. Todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou a sua lavratura, o número do processo da licitação, da dispensa ou da inexigibilidade, a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

Parágrafo único. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial, que é condição indispensável para sua eficácia, será providenciada pela Administração até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 desta Lei.