

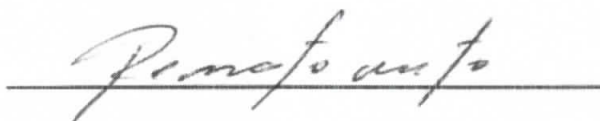
A

DAMOS DE ENDEMIA/DCE/DEVS/SESMA/PMB

Referente: Pedido de Reajuste

Renato Fernandes Cavalcante Neto, CPF. 301.050.992-87, Proprietario do Imovel localizado na Rua Tenente Coronel Jose do Ó, 40 Bairro Vila, CEP. 66910-680 – Distrito de Mosqueiro – Belem – Pa, a qual mantem com esse Órgão o Contrato de Aluguel N. 344/2019, vem solicitar o reajuste de preço do aluguel do contrato acima mencionado, conforme índice especificado em contrato, tendo em vista que ate a presente data nunca houve reajuste.

Belem, 17 de Junho de 2021.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Renato Fernandes Cavalcante', is written over a horizontal line.

Renato Fernandes Cavalcante

Proprietario

CPF. 301.050.992-87

Reajuste de aluguel

Reajustes do aluguel a partir do início do contrato em 08-Julho-2020 pelo índice INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor, em base anual

Valor do aluguel no início do contrato: R\$3.167,40

Data do início do contrato: 08-Julho-2020

Periodicidade utilizada para o cálculo do reajuste: anual

Índice utilizado para o cálculo do reajuste: INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor

Reajuste em 08-Julho-2021:

Variação do índice:

9,22%

Valor reajustado:

R\$3.459,50

Observações sobre a atualização:

INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor é um índice divulgado na forma de percentual mensal. A variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Julho-2020 = 0,44%; Agosto-2020 = 0,36%; Setembro-2020 = 0,87%; Outubro-2020 = 0,89%; Novembro-2020 = 0,95%;

Dezembro-2020 = 1,46%; Janeiro-2021 = 0,27%; Fevereiro-2021 = 0,82%; Março-2021 = 0,86%; Abril-2021 = 0,38%; Maio-2021 = 0,96%; Junho-2021 = 0,60%.

PARECER JURIDICO Nº1388/2021 – NSAJ/SESMA

PROTOCOLOS Nº: 22334/2021 – GDOC.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS.

ANÁLISE: ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DO CONTRATO Nº 339/2019 –
RENATO FERNANDES CAVALCANTE NETO

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Tratam os presentes autos sobre a solicitação de reajuste de valor do aluguel do contrato de nº 339/2019, no qual consta como objeto a locação do imóvel de propriedade do interessado, onde funciona a SEDE DO DISTRITO DE MOSQUEIR/DAMOS DE ENDEMIAS/DCE/DEVS/SESMA/PMB.

Identificamos que o pedido de reajuste foi realizado em 17/06/2021, não identificando solicitações de reajustes anteriores a esta data, para o contrato em tela.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

I – FUNDAMENTOS

Primeiramente, é importante ressaltar que a presente análise, limitar-se-á aos aspectos jurídicos da matéria proposta, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria. 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.

Consoante o magistério de Di Pietro¹, "equilíbrio econômico-financeiro ou equação econômico-financeira é a relação que se estabelece, no momento da celebração do contrato, entre o encargo assumido pelo contratado e a contraprestação assegurada pela Administração".

A questão afeta ao equilíbrio econômico-financeiro do contrato administrativo está prevista na Constituição Federal, conforme depara-se no inciso XXI do artigo 37:

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá ao princípio da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...) XXI - ressaltados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, **mantidas as condições efetivas da proposta**, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações; (grifos nossos)."

É cediço que o reajuste de preços, além de ser alteração nominal de valores, destinada a compensar os efeitos da inflação, também deriva do princípio da intangibilidade da equação econômico-financeira do contrato administrativo, da mesma forma que a recomposição. Portanto, verifica-se que a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato decorre de direito constitucional e independe de previsão contratual, podemos inferir que a correção monetária também segue a mesma sorte.

Nesse sentido, Marçal Justen Filho se manifesta:

"O direito à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da contratação não deriva de cláusula contratual nem de previsão no ato convocatório. Tem raiz constitucional. **Portanto, a ausência de**

previsão ou de autorização é irrelevante. São inconstitucionais todos os dispositivos legais e regulamentares que pretendem condicionar a concessão de reajuste de preços, recomposição de preços, correção monetária a uma previsão no ato convocatório ou no contrato." (grifos nossos)

Pontualmente temos o pedido de reajuste do contrato de nº 339/2019, sendo a pretensão da Locadora fundada na **Cláusula Terceira, item 3.5, o qual prevê o reajuste sob o índice INPC** ou por um índice que o substitua em caso de sua extinção.

Em análise sobre o cálculo apresentado, deverá se realizado pelo setor técnico contábil responsável, no que concerne ao pedido, entende-se no âmbito estritamente jurídico que a solicitação de **reajuste é procedente.**

Entendemos que no presente caso é possível conceder o reajuste, a luz do princípio da legalidade, tendo em vista que houve cumprimentos dos requisitos legais, dentre eles os 12 meses decorridos, o qual poderá ser realizado através de apostilamento conforme preleciona o artigo 65, §8º da lei 8.666/93.

II - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, e em decorrência do **contrato nº 339/2019, na cláusula terceira, item 3.5** prever a possibilidade de reajuste no valor do aluguel a cada período de 12 meses, e solicitando o requerente em tempo hábil, sugere-se pela **POSSIBILIDADE DO DEFERIMENTO DO PLEITO, COM O REAJUSTE CONFORME VARIAÇÃO DO INPC DO PERÍODO, desde que:**

- 1. O setor contábil responsável analise os índices e valores apresentados pelo Locador;**
- 2. Que seja certificado a existência ou não de dotação orçamentária que atenda o presente reajuste, devendo ser observado a Lei de Responsabilidade Fiscal;**

Não vislumbrando demais óbices jurídicos, em tudo observadas as formalidades legais, desde que seja seguido o estabelecido neste parecer jurídico.

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, 12 de agosto de 2021.

1. Ao Controle Interno para manifestação;
2. Após, à Autoridade Superior competente para as providências que se fizerem necessárias.

FÁBIO ARAÚJO DE MELLO E SILVA

Assessor Jurídico NSAJ/SESMA

ANDREA MORAES RAMOS

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

PARECER Nº 588/2022 – NCI/SESMA

INTERESSADO: NÚCLEO DE CONTRATOS – SESMA

FINALIDADE: Manifestação quanto à possibilidade de celebração do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº 344/2019.

1- DOS FATOS:

Antes de adentrarmos no mérito do presente parecer, é necessário um breve relatório.

Chegou a este Núcleo de Controle Interno, para manifestação, o Processo Administrativo nº 22334/2021-GDOC encaminhado pelo Núcleo de Contratos, referente à celebração do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº 344/2019.

Dito isso, passamos a competente análise.

2- DA LEGISLAÇÃO:

Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Lei nº 8.496, de 04 de janeiro de 2006.

Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964 (Normas gerais de Direito Financeiro).

Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1999 (Improbidade Administrativa).

LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000.

Resolução nº 11.410/TCM, de 25 de fevereiro de 2014.

3- DA PRELIMINAR:

Além do cumprimento das atribuições estabelecidas nos arts. 31 e 74 da Constituição Federal, no art. 15, caput e § 2ª da Lei Orgânica do Município de Belém e no art. 3º, parágrafo único, letra “b” e “c” do Decreto nº 74.245 de 14 de fevereiro de 2013, art. 10, parágrafo único e art. 11 da Lei nº 8.496, de 04 de janeiro de 2006 e demais normas que regulam as atribuições do Sistema de Controle Interno, referentes ao exercício de controle prévio e concomitante dos atos

Av. Gov. José Malcher, 2821 - Nazaré, Belém - PA, 66090-100

E-mail: sesmagab@gmail.com

Tel: (91) 3236-1608/98413-2741

de gestão, visando à orientação do Administrador Público, mencionamos, a seguir, os pontos anotados no curso dos exames que entendemos conveniente destacar.

4- DA FUNDAMENTAÇÃO:

A análise em tela, referente aos termos da minuta do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº 344/2019 celebrado com o Sr. **RENATO FERNANDES CAVALCANTE NETO**, CPF nº 301.050.992-87, que tem por finalidade atualizar o valor de Reajuste do aluguel conforme fundamentação o art. 65, II, “d”, da Lei nº 8.666/93, conforme Cláusula Quarta, Item 4.4 do Valor, das Condições de Pagamentos e do Reajuste do Contrato Original nº 344/2019, ficará estritamente dentro dos parâmetros fixados pela referida lei e demais aplicadas ao assunto, motivo pelo qual, como suporte legal do presente parecer, transcrevemos os seguintes fundamentos legais:

Lei nº 8.666/93

(...)

Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

I - Unilateralmente pela Administração:

- a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;*
- b) quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;*

II - Por acordo das partes:

- a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;*
- b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;*
- c) quando necessária a modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento, com relação ao cronograma financeiro fixado, sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;*
- d) para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra, serviço ou fornecimento, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.* [*\(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994\)*](#)

§ 1º O contratado fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem nas obras, serviços ou compras, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, e, no caso particular de reforma de edifício ou de equipamento, até o limite de 50% (cinquenta por cento) para os seus acréscimos.

§ 2º Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder os limites estabelecidos no parágrafo anterior, salvo: (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

I - (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

II - as supressões resultantes de acordo celebrado entre os contratantes. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)

§ 3º Se no contrato não houverem sido contemplados preços unitários para obras ou serviços, esses serão fixados mediante acordo entre as partes, respeitados os limites estabelecidos no § 1º deste artigo.

§ 4º No caso de supressão de obras, bens ou serviços, se o contratado já houver adquirido os materiais e posto no local dos trabalhos, estes deverão ser pagos pela Administração pelos custos de aquisição regularmente comprovados e monetariamente corrigidos, podendo caber indenização por outros danos eventualmente decorrentes da supressão, desde que regularmente comprovados.

§ 5º. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.

§ 6º Em havendo alteração unilateral do contrato que aumente os encargos do contratado, a Administração deverá restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

§ 7º (VETADO)

§ 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.”.

5- DA ANÁLISE DOS AUTOS:

O presente instrumento tem sua origem no **Contrato Nº 344/2019**, cujo objeto é a locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Tenente Coronel José do Ó, nº 40, Bairro Vila, CEP: 66910-680, Município de Mosqueiro, Cidade Belém/PA, de propriedade do LOCADOR, destinada à instalação e funcionamento da sede do DISTRITO DE MOSQUEIRO/ DAMOS DE ENDEMIAS /DCE /DEVS /SESMA /PMB /GDOC. Nº 16357/2019

Diante da análise dos documentos acostados nos autos e da minuta do Termo de Apostilamento ao Contrato nº **344/2019**, temos a destacar:

1 – Primeiramente, vamos destacar que o Contrato nº 461/2020, tem como objeto a “locação de imóvel para fins não residenciais, localizado na Rua Tenente Coronel José do Ó, nº 40, Bairro Vila, CEP: 66910-680, Município de Mosqueiro, Cidade Belém/PA, de propriedade do LOCADOR, destinada à instalação e funcionamento da sede do DISTRITO DE

MOSQUEIRO/ DAMOS DE ENDEMIAS /DCE /DEVS /SESMA /PMB /GDOC. Nº 16357/2019”.

2 – Destacamos ainda que o Apostilamento em tela, tem por finalidade atualizar o valor de Reajuste do aluguel conforme fundamentação o art. 65, II, “d”, da Lei nº 8.666/93, conforme Cláusula Quarta, Item 4.4 do Valor, das Condições de Pagamentos e do Reajuste do Contrato Original nº 344/2019.

Em razão do reajuste mencionado no item 2.1 o valor mensal do contrato passará de R\$ 3.167,40 (Três mil cento e sessenta e sete reais e quarenta centavos), para R\$ 3.459,50 (Três mil e quatrocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos).

Vale destacar que apostilamento deriva-se de apostila, que nada mais é do que fazer uma anotação ou registro administrativo no próprio termo de contrato, ou por ato separado, juntado aos autos do processo administrativo respectivo. O apostilamento ora analisado foi elaborado em observância aos termos da Instrução Normativa nº 03/2019/TCM-PA.

3 – Conforme se observa no parágrafo 8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93, o apostilamento pode ser utilizado quando houver variação do valor contratual decorrente de reajuste previsto no contrato, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento e empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido. Outra possibilidade de apostilamento é no caso de mudanças de fonte de recursos inicialmente previstas no termo de contrato.

4 – Pode-se inferir que esse procedimento, que é a anotação do registro administrativo no próprio termo de contrato ou em instrumentos hábeis que o substituam, deve ser utilizado em situações em que haja pequenas alterações contratuais, em que não se altere o seu valor inicial e em que não haja implicações em sua execução.

5 – No caso em análise, observa-se que é cabível o apostilamento, haja vista que se enquadra na possibilidade prevista na legislação.

6 – Neste sentido o Tribunal de Contas da União já pacificou entendimento no sentido de se adotar o apostilamento para registrar alterações decorrentes de reajustes previstos no próprio contrato, conforme vejamos:

“As alterações decorrentes de reajuste previsto no próprio contrato devem ser formalizadas mediante simples apostilamento, conforme art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666, de 1993, evitando a utilização de aditamentos contratuais para esse fim.” (Acórdão nº 976/2005 – Plenária).

7 – Dessa feita, vislumbra-se que ao acrescentar o crédito orçamentário por onde correrão as despesas decorrentes de contrato ou ajustes de serviços continuados são alterações que não afetam a execução contratual, tampouco o seu valor, devendo, portanto, ser consignadas por mero apostilamento, sem a necessidade de formalização mediante termo aditivo. Além do mais, calcula-se que o intuito maior da utilização do apostilamento, em substituição ao termo aditivo, é evitar formalismos, na busca pelo princípio da eficiência.

8 – Nessa esteira, é de bom alvitre que se evite a formalização excessiva de termos aditivos, tendo em conta, inclusive, o ônus financeiro de sua adoção, haja vista que a sua celebração enseja a publicação de seu extrato na imprensa oficial. Além disso, a exigência de instrumento de aditamento para acrescentar o crédito orçamentário para atender a despesa relativa à execução de contrato e ajustes de natureza continuada configura-se em exigência desprovida de razoabilidade. De tal modo, a indicação do crédito orçamentário e do respectivo empenho para atender a despesa relativa à execução de ajustes de natureza continuada para cada exercício financeiro deverá ser formalizada por apostilamento, sendo desnecessária a formalização de termo aditivo para essa finalidade.

9 – Diante do exposto, este núcleo de Controle Interno tem a concluir que:

6- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, após análise do Processo em referência, conclui-se, sinteticamente, pela possibilidade de formalização do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº

344/2019, e que o mesmo **ENCONTRA AMPARO LEGAL**. Portanto, o nosso **PARECER É FAVORÁVEL**.

Ademais, para os devidos fins junto ao Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará, nos termos do §1º, do art. 11, da Resolução nº 11.410/TCM, de 25 de fevereiro de 2014, face à correta aplicação dos ditames da Lei nº 8.666/93, da Lei nº 4.320/64, da Lei nº 8.429/99 e da Lei Complementar nº 101/2000, considerando que processo foi analisado de forma minuciosa, declaramos que o procedimento encontra-se **EM CONFORMIDADE**, revestido de todas as formalidades legais.

Portanto, este Núcleo de Controle Interno:

7- MANIFESTA-SE:

- a) **Pela possibilidade da celebração do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº 344/2019.**

Sem mais, é o nosso parecer, salvo melhor entendimento.

Belém/PA, 14 de março de 2022.

DIEGO RODRIGUES FARIAS

Coordenador do Núcleo de Controle Interno – NCI/SESMA



FOLHA DE INSTRUÇÃO

Processo
Nº 2233421

Folha

DESPACHO

Acolho parecer nº 585/2022-NCI/SESMA, no qual se manifesta favorável pela celebração do Segundo Termo de Apostilamento ao Contrato nº 344/2019, celebrado com o Sr. RENATO FERNANDES CAVALCANTE NETO.

Ao Núcleo de Contratos para as devidas providências.

Belém, 14 de março de 2022.

Mauricio Cezar Soares Bezerra
Secretário Municipal de Saúde/SESMA