

JUSTIFICATIVA DA PRORROGAÇÃO DE PRAZO E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

OBJETO: 1º Termo Aditivo de prorrogação de prazo, por igual período de 12 (doze) meses, e reequilíbrio econômico-financeiro do valor locatício, ao Contrato Administrativo nº 034/2025, que trata da LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL URBANO para atender às necessidades de funcionamento do CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social) do Município de Santo Antônio do Tauá/PA.

Dados do Contrato:

- Locatária: Município de Santo Antônio do Tauá, por intermédio da Secretaria Municipal de Assistência Social.
- Locador: Sr. Paulo André Ferreira da Silva, CPF nº 846.310.152-68
- Contrato Administrativo nº 034/2025.
- Data de vencimento do Contrato: 13 de março de 2026.

O presente termo aditivo objetiva a prorrogação da vigência do Contrato Administrativo nº 034/2025, celebrado entre o Município de Santo Antônio do Tauá/PA e o Sr. Paulo André Ferreira da Silva, pelo prazo adicional de 12 (doze) meses, bem como o reequilíbrio econômico-financeiro do valor do aluguel, que passa de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) para R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, mantendo-se inalteradas as demais cláusulas e condições pactuadas

1. DA PRORROGAÇÃO POR INTERESSE PÚBLICO

A prorrogação justifica-se pela imperiosa necessidade pública de assegurar a continuidade das atividades do CREAS no imóvel locado, situado na Travessa Santa Rita de Cássia, nº 388, Centro, Santo Antônio do Tauá/PA. Trata-se de serviço público essencial de proteção social especial, destinado ao atendimento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade ou risco social, cuja descontinuidade acarretaria grave prejuízo à assistência social prestada pelo Município, especialmente às políticas de enfrentamento à violência, ao trabalho infantil e à proteção de direitos humanos.

Conforme previsão expressa na Cláusula Terceira do contrato original, o pacto poderá ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, desde que persistam a necessidade pública e a observância da legislação pertinente.

O fundamento legal imediato encontra-se no Art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021, que disciplina:

“Art. 107. Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus

para qualquer das partes;”

A aplicação deste dispositivo ao caso concreto é plenamente adequada, uma vez que a locação de imóvel para o funcionamento do CREAS configura serviço de execução contínua, caracterizado pela perenidade e indispensabilidade. A manutenção do imóvel atual atesta-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração da Secretaria de Assistência Social, pois:

- O imóvel já se encontra totalmente adequado à finalidade específica de CREAS, com infraestrutura de salas, banheiros e pátio coberto, dispensando obras ou adaptações onerosas;
- A mudança para outro local acarretaria custos adicionais significativos (nova instalação, adequação à política de assistência social, eventual reforma) e descontinuidade operacional prejudicial ao atendimento da população vulnerável;
- Existe previsão orçamentária específica para a despesa, conforme a dotação orçamentária 007/2026ALUGCREAS encaminhada pelo Setor de Contabilidade.

2. DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

2.1. Fundamentação Fática: Melhorias no Imóvel e Valor de Mercado

Além da prorrogação do prazo, revela-se necessária a revisão do valor locatício para R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, em razão de fatos supervenientes que alteraram a equação econômico-financeira originalmente pactuada.

Conforme demonstrado no Relatório Circunstanciado de Fiscalização e Gestão Contratual (datado de 26 de fevereiro de 2026) e no Laudo Técnico de Avaliação elaborado pela Engenheira Kimi Yano, o imóvel locado recebeu melhorias significativas ao longo da vigência contratual, as quais ampliaram sua área útil e aprimoraram as condições de funcionamento, beneficiando diretamente a Administração Pública. O referido laudo técnico fixou o valor de mercado do aluguel dentro da faixa de R\$ 1.710,00 a R\$ 1.890,00, sendo o valor de R\$ 1.800,00 plenamente compatível e vantajoso para o Município.

Dessa forma, a manutenção do valor original de R\$ 1.500,00 implicaria enriquecimento sem causa da Administração e violação ao princípio da justiça contratual, uma vez que o Locador passou a disponibilizar imóvel com características superiores às inicialmente pactuadas.

2.2. Fundamentação Jurídica

O reequilíbrio econômico-financeiro encontra amparo direto nos seguintes dispositivos legais:

- **Art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988:** assegura a obrigatoriedade de manutenção das condições efetivas da proposta, com cláusulas que estabeleçam o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

- **Art. 106 da Lei nº 14.133/2021:** determina que o contrato deve manter o equilíbrio econômico-financeiro inicial, sendo devida a recomposição sempre que houver alteração unilateral ou fatos imprevisíveis que o desequilibrem.
- **Art. 107 da Lei nº 14.133/2021:** autoriza a prorrogação contratual desde que as condições e preços permaneçam vantajosos, o que, no caso, resta configurado com a fixação do valor em patamar de mercado.
- **Art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei nº 14.133/2021:** prevê como cláusula necessária a que estabeleça a matriz de riscos e as hipóteses de reequilíbrio, sendo a presente revisão decorrente da alteração fática (melhorias no imóvel) que gerou vantagem direta à Administração.
- **Art. 135 da Lei nº 14.133/2021:** autoriza a revisão do contrato para restabelecer a relação inicial entre os encargos do contratado e a remuneração, sempre que sobrevierem fatos que impactem o equilíbrio econômico-financeiro.

Destaca-se que não se trata de mero reajuste (correção monetária automática por índice de preços), mas sim de reequilíbrio por alteração das condições fáticas do contrato (melhorias estruturais que aumentaram o valor locatício de mercado), com fundamento na teoria da imprevisão administrativa e no princípio da preservação da equação econômico-financeira.

Além disso, a prorrogação dentro do prazo vigente do contrato está em consonância com a orientação administrativa e doutrinária. Conforme leciona Hely Lopes Meirelles:

“A expiração do prazo de vigência, sem prorrogação, opera de pleno direito a extinção de ajuste, exigindo novo contrato para continuação das obras, serviços ou compras anteriormente contratados. O contrato extinto não se prorroga, nem se renova: é refeito e formalizado em novo instrumento, inteiramente desvinculado do anterior” (MEIRELLES, Hely Lopes. Licitação e contratos administrativos. 12. Ed. São Paulo: Malheiros. 1999 p. 214).

Os serviços de execução contínua são caracterizados pela perenidade e necessidade de sua continuação. Disto dá-nos conta novamente Jorge Ulisses Jacoby Fernandes ao afirmar que:

“Não apenas a continuidade do desenvolvimento, mas a necessidade de que se enquadrem como prestação de serviços e serem executados de forma contínua.” (BLC nº 2 – fev. de 1996 – p. 75).

Perlustrando Marçal Justen Filho, resta claro o interesse público na contratação ora pretendida. Veja-se:

"A contratação administrativa pressupõe atendimento ao interesse público. Isso significa que a ausência da contratação representaria um prejuízo para o bem público. Se inexistisse um interesse público em risco, nem caberia intervenção do Estado. A atividade pública não pode ser suprimida ou diferida para o futuro. Afinal, essas são características inerentes à Administração Pública." (ob. cit.).

E, complementando, assevera:

"Na generalidade dos casos em que o Estado dispõe-se a contratar, é motivado a atuar para evitar dano potencial." (ob. cit.).

A Cláusula Segunda do contrato estabeleceu a vigência inicial de 12 meses, iniciada em 14 de março de 2025, com término em 13 de março de 2026, a Cláusula Segunda versa:

"O prazo do presente contrato de locação é de 12 (doze) meses a iniciar no dia 14 de março de 2025, com término em 13 de março de 2026..."

Conforme disposto na Cláusula Terceira do Contrato Administrativo nº 034/2025:

"O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, conforme dispõe na Lei 14.133/21."

2.3. Vantajosidade para a Administração

A majoração para R\$ 1.800,00 revela-se ainda vantajosa, pois:

- Evita a necessidade de mudança para outro imóvel, cujos custos de adequação e possível aluguel superior ultrapassariam o valor ora pactuado;
- Corrige distorção que poderia levar à rescisão contratual por iniciativa do Locador, interrompendo serviço público essencial;
- Garante a continuidade do atendimento à população vulnerável sem solução de continuidade.

3. DA CONJUGALIDADE ENTRE PRORROGAÇÃO E REEQUILÍBRIO

A prorrogação do contrato aliada ao reequilíbrio econômico-financeiro configura a medida mais jurídica, econômica e administrativamente adequada. O art. 106 da Lei nº 14.133/2021 impõe que nestes casos se preserve o equilíbrio do contrato como um todo. A manutenção do valor original durante o período prorrogado perpetuaria um desequilíbrio em favor da Administração, o que a legislação não tolera.

4. DA GARANTIA ORÇAMENTÁRIA E DA ECONOMICIDADE

O valor mensal revisado de R\$ 1.800,00 encontra-se compatível com a previsão orçamentária, conforme a dotação orçamentária 007/2026ALUGCREAS encaminhada pelo Setor de Contabilidade, assinada pelo Sr. Jamil N. J. Neto, Diretor do Departamento Contábil-PMSAT, com a seguinte dotação:

- **Unidade Orçamentária:** Secretaria municipal de Assistência Social
- **Projeto/Atividade:** 08 244 0008 2.089 Manut. do Centro de Ref. Especial. em Assist. Social-CREAS
- **Classificação Econômica:** 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física
- **Subelemento:** 3.3.90.36.15 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

O valor de R\$ 1.800,00 reflete o preço de mercado apurado tecnicamente, sendo economicamente vantajoso e garantindo a boa aplicação dos recursos públicos.

5. DA REGULARIDADE DA EXECUÇÃO CONTRATUAL (ATESTADO DO FISCAL)

Conforme relatório circunstanciado do fiscal do contrato, Sr. João Souza dos Santos Júnior (Portaria nº 011/2025/GAB/PREF), atesta-se que a execução do Contrato Administrativo nº 034/2025 transcorreu com plena regularidade, tendo sido cumpridas todas as obrigações por ambas as partes, sem sanções, pendências ou intercorrências. O imóvel encontra-se adequado, e o serviço público do CREAS tem sido prestado ininterruptamente.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a prorrogação por 12 (doze) meses do Contrato nº 034/2025, com o reequilíbrio econômico-financeiro do valor do aluguel para R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais:

- **Atende ao interesse público manifesto:** assegura o funcionamento ininterrupto do CREAS, serviço essencial à proteção social;
- **É economicamente vantajosa:** evita despesas extras com mudança, nova instalação e garante valor de mercado justo, com base em laudo técnico;
- **Preserva a equação econômico-financeira:** corrige desequilíbrio decorrente de melhorias no imóvel que beneficiaram a Administração, em conformidade com os arts. 106, 107, 124, II, “d”, 135 da Lei 14.133/2021 e com o art. 37, XXI da Constituição

Federal;


- **Encontra amparo legal e contratual expreso:** no art. 107 da Lei 14.133/2021 (prorrogação) e nos arts. 106, 124, II, “d” e 135 da mesma lei (reequilíbrio), bem como na Cláusula Terceira do contrato;
- **Está respaldada por laudo técnico e fiscalização:** valor fixado dentro da faixa de mercado (R\$ 1.710,00 a R\$ 1.890,00) e execução contratual regular atestada;
- **Possui garantia orçamentária:** conforme dotação 007/2026ALUGCREAS.

Portanto, com a prorrogação do prazo, a revisão do valor locatício para R\$ 1.800,00, a garantia da adequação do imóvel às finalidades do CREAS e a previsão legal e contratual, não se faz necessário à Secretaria Municipal de Assistência Social abrir novo processo licitatório para a contratação do objeto, uma vez que os serviços vêm sendo executados de forma plenamente satisfatória.

A continuidade da locação, agora equilibrada economicamente, assegura condições adequadas para o pleno funcionamento das atividades do CREAS, garantindo o atendimento ininterrupto à população em situação de risco e a efetividade dos direitos socioassistenciais no município.

Eis a justificativa e as informações necessárias para a realização do presente aditivo, estando plenamente atendidos todos os requisitos legais e contratuais para a prorrogação da vigência e o reequilíbrio econômico-financeiro.

Santo Antônio do Tauá/PA, 2 de março de 2026.



LILIANE LIMA DA SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
DECRETO Nº 008/2025