



PARECER Nº 1.962/2024 – NSAJ/SESMA

PROCOLOS Nº: 1104/2020 – GDOC.

LOCADOR: ALDA SOARES PALHETA (CPF: 176.624.512-91).

ASSUNTO: PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA E REAJUSTE DO CONTRATO, E ANÁLISE DA MINUTA DO DÉCIMO SEGUNDO TERMO ADITIVO – CONTRATO VIGENTE – CONTRATO Nº 013/2011.

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

A análise em questão se refere à possibilidade de Prorrogação da Vigência e reajuste do Contrato e da análise da Minuta do Décimo Segundo Termo Aditivo, ao Contrato de Locação de Imóvel, onde funciona a sede do USF CANAL DA VISCONDE - SESMA/PMB.

I – DOS FATOS

Recebo o processo no estado em que se encontra, via físico e GDOC.

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA encaminhou o presente processo análise sobre a possibilidade de prorrogação do prazo de vigência e reajuste do contrato, por mais 12 (doze) meses conforme documentos, devido ao término do prazo de vigência do contrato está chegando ao fim em 02/08/2024.

Consta nos autos manifestação do Diretor do Departamento de Ações em Saúde do DEAS, através do memorando nº 868/2024, que informa sobre o interesse de prorrogar a vigência do contrato por 12 (doze) meses, conforme justificativa apresentado anexado ao GDOC.

Consta a manifestação da área técnica contábil quanto ao reajuste do Contrato de Aluguel, bem como informação de que a locadora manifestou interesse na prorrogação por telefone, de modo que a juntada do termo de concordância será procedida posteriormente.

O Núcleo de Contratos juntou a minuta do Décimo Segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 013/2011-SESMA.



Após tramitação regular, com todas as informações pertinentes, veio a esta Assessoria para análise e emissão de parecer.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

II – DO DIREITO

De início, convém destacar que compete a esta Consultoria Jurídica, nos termos do art. 38 da Lei nº 8.666/93 prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados a esfera discricionária do Administrador Público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Importa ainda anotar, que a presente análise se dará ainda vinculada à Lei 8.666/1993, posto que o contrato em exame está vinculado a este normativo jurídico, não cabendo, portanto, impedimento jurídico, face a nova lei de licitações 14.133/2021 que está, atualmente, em vigor.

II.1 PRORROGAÇÃO DO CONTRATO.

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 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 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 acima dos sessenta meses, 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 do **USF CANAL DA VISCONDE - SESMA/PMB**, pois, a manutenção do



referido contrato possibilita a contínua prestação do serviço aos usuários do SUS naquela localidade.

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 do **USF CANAL DA VISCONDE - SESMA/PMB**, continue atuando junto aos usuários do SUS, com o objetivo de dar continuidade a suas tarefas exercidas.

Destaca-se ainda que, consta manifestação do Diretor do DEAS está contemplada no sentido de ter interesse na continuidade do serviço, ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 013/2011-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, ressalvando, 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 **02/08/2024**, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

Diante disso, este NSAJ/SESMA sugere pela **possibilidade de prorrogação do prazo contratual** pelo período de 12 (doze) meses, de 02/08/2024 a 02/08/2025, com fulcro na Orientação Normativa da AGU nº 06/2009 e art. 57, II da lei 8.666/93, devendo ser formalizada através de documento Contratual.

II.2. DA ANALISE DO REAJUSTE.

Sobre a análise do reajuste, tem-se que o liame contratual estabelecido entre a Secretaria Municipal de Saúde e o locador **ALDA SOARES PALHETA.**

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 como já exposto a acima 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. 013/2011-SESMA, considerando-se a existência de previsão no contrato original, que possibilita o reajustamento dos preços automático após a superveniência do período de 12 (doze) meses de seu início, utilizando-se a variação do INPC do período, ou outro índice oficial, de menor percentual, do Governo Federal.

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 termo aditivo de contrato firmado para vigorar, a princípio, por 12 (doze) 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.

Ademais, o setor de contabilidade, através de relatório procedeu o cálculo de correção dos valores, utilizando a fonte do Banco Central do Brasil para simulação do reajuste na variação do período pelo índice INPC – Índ. Nacional de Preços ao Consumidor, em base anual, atualizando o valor do aluguel mensal com reajuste, este passará de R\$1.461,97 (Um mil, quatrocentos e sessenta e um reais e noventa e sete centavos), para

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.



R\$ 1.517,40 (um mil e quinhentos e dezessete reais e quarenta centavos), perfazendo o valor global de R\$ 18.208,80 (dezoito mil reais e duzentos e oito reais e oitenta centavos).

Desse modo, a legislação exposta e o termo contratual, partindo do princípio que o contrato faz lei entre as partes, é inegável o direito ao reajuste.

II.3. DA ANÁLISE DA MINUTA DO TERMO ADITIVO.

O acréscimo contratual deve ser formalizado através de termo aditivo, instrumento hábil, independente de nova licitação.

A minuta, ora analisada, apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, fundamentação legal, prazo de vigência do termo, dotação orçamentária, 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.

Quanto aos demais pontos, não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado após a correção supramencionada.

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.

III – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, este NSAJ/SESMA, se manifesta **PELA POSSIBILIDADE DE REAJUSTE NOS TERMOS DO PRESENTE PARECER, E PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO POR 12 (DOZE) MESES, de 02/08/2024 a**



02/08/2025, bem como, pela **APROVAÇÃO DA MINUTA DO DECIMO SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 013/2011-SESMA**, não vislumbrando qualquer óbice jurídico, em tudo observadas as formalidades legais, devendo, no entanto, ser anexado aos autos a manifestação favorável a prorrogação da vigência do contrato pelo proprietário, oportunamente.

Ressalta-se que a presente análise se dará ainda vinculada à Lei 8666/1993, posto que o contrato e aditivo em exame estão vinculados a este normativo jurídico, não cabendo, portanto, impedimento jurídico, face a nova lei de licitações 14.133/2021 que está, atualmente, em vigor.

Destaca-se ainda, 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, 22 de julho de 2024.

MARIANA V. WARWICK ZACCA

Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos - **SESMA**

ANDRÉA MORAES RAMOS

Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos – NSAJ/SESMA