PARECER JURÍDICO N°4050/2023 - NSAJ/SESMA/PMB

PROCESSO: 30552/2019 – FISICO/GDOC

CONTRATO: 221/2013 - DANUBIO HOTEL LTDA.

ASSUNTO: ANALISE DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO E DA MINUTA DO DECIMO TERMO ADITIVO.

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Esta análise em questão se refere à análise da possibilidade de prorrogação do contrato 221/2013 e aprovação da minuta do DECIMO TERMO ADITIVO a ser firmado com a empresa DANUBIO HOTEL LTDA, **cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, onde funciona a sede da **CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CRIANÇA E ADOLESCENTE - SESMA**, conforme descrição constante do Edital e seus Anexos.

I – DOS FATOS

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA, encaminhou para esta Assessoria Jurídica para manifestação sobre a possibilidade de prorrogação do contrato 221/2013 através da celebração do **DECIMO TERMO ADITIVO cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL (para fins não residenciais** conforme consta via sistema GDOC)(onde funciona a sede da **CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CRIANÇA E ADOLESCENTE - SESMA).**

A prorrogação será de 26/06/2024 até 26/06/2024.

No que tange à justificativa para a prorrogação, temos memorando 887/2023/DEAS/SESMA, onde:

> Considerando a proximidade do término da vigência do contrato nº 221/2013 em 26/12/2023, que tem por objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, o qual funciona e destina-se a sede do CENTRO DE ATENCAO PSICOSSOCIAL DA CRIANCA E DO ADOLESCENTE/CASA ESPECIALIZADAS/DEAS/SESMA/PMB, de propriedade do **Sr. DURVALINO LOPES (Danúbio Hotel).**
> Solicitamos a V.S.a a prorrogação do contrato pelo período de 06 (seis) meses.

Identificamos dotação orçamentária.

Identificamos aceite da empresa em prorrogar o referido contrato.

Veio também a este NSAJ, através do núcleo de contratos, solicitação para analise da **aplicação do reajuste ao contrato:**

> Certifico para os devidos fins, que após analisar o contrato de nº 221/2013, que tem como objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, o qual funciona a sede **CAPS I-SESMA/PMB,** foi possível observar que o reajuste deverá ser aplicado a cada período de 12 meses conforme previsto na Cláusula 2ª, parágrafo terceiro do Contrato original.
>
> Nesse sentido, levando em consideração que o referido contrato completou 12 (doze) meses desde o último aditivo sem quaisquer aplicação de reajuste, encaminhamos os autos para análise e parecer do NSAJ quanto a possibilidade de aplicação de reajuste referente a data base 2023 a 2024, bem como a possibilidade de prorrogação do referido contrato e os termos contidos na minuta do 10º Termo Aditivo. Se este NSAJ entender pela possibilidade, solicitamos que seja encaminhado à contabilidade para que seja feito o cálculo de reajuste.

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.

II.1 - DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

Tem-se que o liame contratual estabelecido entre a Secretaria Municipal de Saúde e a locadora empresa DANUBIO HOTEL LTDA.

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 – ressalvados 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, sendo a pretensão da Locadora fundada na clausula

segunda, parágrafo terceiro do contrato o qual prevê o reajuste sob o índice INPC ou outro índice oficial, de menor percentual, do Governo Federal.

Sugere-se que a análise sobre o cálculo apresentado, deverá ser realizado pelo setor técnico contábil responsável, no que concerne ao pedido, entende-se no âmbito estritamente jurídico que a solicitação de reajuste é procedente, desde que seja calculado pelo índice INPC ou outro índice de menor valor.

Entendemos pela concessão do reajuste, a luz do princípio da legalidade, tendo em vista que houve cumprimentos dos requisitos legais, desde que o valor seja calculado pelo setor responsável.

II.2 - DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA ACIMA DE 60 MESES (ALUGUEL):

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;**" (grifo nosso).

Bem como, de acordo com a **Orientação Normativa nº 06/2009-AGU**, que assim estabelece:

> "A **VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃODE 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.**" (grifo nosso).

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 **CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CRIANÇA E ADOLESCENTE - SESMA**, pois a manutenção do referido contrato possibilita a contínua prestação do serviço.

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".

Destaca-se ainda que, consta manifestação do departamento no sentido de ter interesse na continuidade do serviço, ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 221/2013.

Assim, é de extremo interesse e necessidade, para esta Secretaria, que a CAPS I - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CRIANÇA E ADOLESCENTE - SESMA continue atuando junto a população daquela região, com o objetivo de dar continuidade a suas tarefas exercidas.

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 **26/12/2023**, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

Vislumbramos, assim, pela PRORROGAÇÃO DO CONTRATO 240/2018, POR MAIS 06 meses, de 26/12/2023 ATÉ 26/12/2024.

Ressaltando que a referida prorrogação deve ser formalizada através de documento hábil e independente de nova licitação, chamado de QUINTO TERMO ADITIVO CONTRATUAL, o qual teceremos considerações no subitem II.2.

II.3 DA ANALISE DA MINUTA DO TERMO ADITIVO.

A prorrogação contratual deve ser formalizado através de 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.

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, tais como: qualificação das partes, fundamentação legal, cláusulas de objeto/finalidade, prazo de vigência do termo, da

publicação, o que confirma a legalidade da peça em comento de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

Portanto, este **NÚCLEO SETORIAL DE ASSESSORAMENTO JURÍDICO, SUGERE, PELA APROVAÇÃO DA MINUTA DO DECIMO TERMO ADITIVO AO CONTRATO 221/2013** cujo objeto é **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para fins não residenciais, a ser firmado com a empresa DANUBIO HOTEL LTDA, visto que a minuta abrange todas as exigências dispostas nos arts. 55 e 57 da lei nº 8.666/1993.

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

Ante o exposto, analisando o interesse desta Secretaria, bem como, o texto legal, destacando as condições acima apontadas e o caráter meramente **OPINATIVO** do presente parecer, **SUGERIMOS PELA:**

- **PELA CONCESSÃO DO REAJUSTE**, a luz do princípio da legalidade, tendo em vista que houve cumprimentos dos requisitos legais, desde que o valor seja calculado pelo setor responsável.
- **PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA DO CONTRATO Nº 221/2013**, cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais) **POR MAIS 06 (DOZE) MESES**, até **26/06/2024**, com a empresa DANUBIO HOTEL LTDA com fulcro no art. 57, da Lei nº 8.666/1993 e **Orientação Normativa nº 06/2009-AGU;**

- **APROVAÇÃO DA MINUTA DO DECIMO TERMO ADITIVO AO CONTRATO 221/2013**, devendo ser formalizada através do **DECIMO TERMO ADITIVO**, com fulcro no artigo 65 da lei 8.666/93.

Ademais, não foram identificados óbices jurídicos, em tudo observadas às formalidades legais.

Ressalta-se, ainda, que em consonância com as disposições legais e com o Princípio da Publicidade, deverá ser providenciada a publicação do Extrato de Termo Aditivo na Imprensa Oficial, conforme disposto nos arts. 26 e 61, parágrafo único, da Lei nº8.666/93.

Vale lembrar 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, salvo melhor juízo.

Belém, 01 de novembro de 2023.

FABIO ARAUJO DE MELLO E SILVA:96634600244

Assinado de forma digital por FABIO ARAUJO DE MELLO E SILVA:96634600244
Dados: 2023.11.01 10:51:05 -02'00'

FÁBIO ARAÚJO DE MELLO E SILVA
Assessor Jurídico – NSAJ/SESMA.

ANDREA MORAES RAMOS:59136090263

Assinado de forma digital por ANDREA MORAES RAMOS:59136090263
Dados: 2023.11.01 11:24:20 -03'00'

ANDRÉA MORAES RAMOS
Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos – NSAJ/SESMA