

PARECER JURÍDICO Nº4062/2023 - NSAJ/SESMA/PMB

PROCESSO: 29449/2019 - FÍSICO/GDOC

CONTRATO: 060/2015 - MARIA RAIMUNDA SOARES DE MOURA.

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO 29/2015/SESMA

ASSUNTO: ANÁLISE DA MINUTA DO DÉCIMO PRIMEIRO TERMO ADITIVO.

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Esta análise em questão se refere à análise da prorrogação do contrato 060/2015, análise do reajuste contratual e análise da minuta do **DÉCIMO PRIMEIRO TERMO ADITIVO** a ser firmado com **MARIA RAIMUNDA SOARES DE MOURA**, cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, onde funciona a sede da USF SACRAMENTA.

I - DOS FATOS

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA, encaminhou para esta Assessoria Jurídica para manifestação sobre a prorrogação, reajuste e análise da minuta do DÉCIMO PRIMEIRO TERMO ADITIVO ao contrato 060/2015, cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL (para fins não residenciais conforme consta via sistema GDOC) (onde funciona a sede da USF SACRAMENTA), oriundo do TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO 029/2015/SESMA.

Identificamos que o termo de concordância, do locador, devidamente assinado pela locadora.

Identificamos manifestação positiva, do setor responsável, pela prorrogação do contrato em mais 12 meses, uma vez que ainda há a necessidade do contrato, através do memo 906/2023/DEAS/SESMA:

Considerando a essencialidade do serviço promovido na USF SACRAMENTA e considerando a necessidade de permanecimento no imóvel atual para a efetiva prestação do serviço de Atenção Básica à Saúde, nos manifestamos pela prorrogação do contrato 60/2015 pelo período de 12 (doze) meses.

Identificamos dotação orçamentária anexa aos autos para a referida prorrogação e 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 MARIA RAIMUNDA SOARES DE MOURA.

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 Pietrol, "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 que o pedido de reajuste do contrato é fundamentado em cláusula contratual, onde 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. (...) § 3 o 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 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 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 USF SACRAMENTA, 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 060/2015.

Assim, além de não haver óbice legal, é de extremo interesse e necessidade (à Secretaria Municipal de Saúde) que a USF SACRAMENTA continue atuando junto a população da respectiva 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, ressaltando, 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 **13/11/2023**, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação por mais 12 meses, até 13/11/2024.

II.3 DA ANÁLISE 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 ACESSORAMENTO JURÍDICO, SUGERE, PELA APROVAÇÃO DA MINUTA DO DÉCIMO PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO 060/2015** cujo

objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, a ser firmado com MARIA RAIMUNDA SOARES DE MOURA, 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:**

- **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 060/2015** (TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 29/2015/SESMA - cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais) **POR MAIS 12 (doze) MESES**, até 13/11/2024, com **MARIA RAIMUNDA SOARES DE MOURA** com fulcro no art. 57, da Lei nº 8.666/1993 e Orientação Normativa nº 06/2009-AGU;
- **APROVAÇÃO DA MINUTA DO DÉCIMO PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO 060/2015**, devendo ser formalizada através do DÉCIMO PRIMEIRO 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 nº 8.666/93.

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, 06 de novembro de 2023.

**FABIO ARAUJO DE
MELLO E**

SILVA:96634600244

FÁBIO ARAÚJO DE MELLO E SILVA

Assessor Jurídico - NSAJ/SESMA.

Assinado de forma digital por
FABIO ARAUJO DE MELLO E
SILVA:96634600244

Dados: 2023.11.06 12:41:59
-02'00'

ANDRÉA MORAES RAMOS

Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos -
NSAJ/SESMA