



**PARECER JURÍDICO Nº 2254/2022 - NSAJ/SESMA/PMB**

**PROCESSO: 10817/2022 – FÍSICO/GDOC**

**CONTRATO: 129/2020 - ÉTICA EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**ASSUNTO: REANALISE DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL E PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO 129/2020.**

**APROVAÇÃO DE MINUTA.**

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Esta análise em questão se refere à reanálise da possibilidade de reajuste do valor mensal do aluguel do contrato 129/2020 a ser firmado com **ÉTICA EMPREENDIMENTOS LTDA, cujo objeto é LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais**, onde funciona a sede do DISTRITO TÉCNICO DO BENGUI-DABEN/DEVS/SESMA/PMB, conforme descrição constante do Edital e seus Anexos.

### **I – DOS FATOS**

O Núcleo de CONTRATOS/SESMA encaminhou o presente processo análise sobre solicitação o reajuste do contrato nº 129/2020-SESMA onde funciona a sede do DISTRITO TÉCNICO DO BENGUI-DABEN/DEVS/SESMA/PMB, juntando cálculo dos valores de alugueis pelo INPC.

Houve três termos aditivos, sendo:

Primeiro termo prorrogou a vigência contratual por mais 06 (seis) meses de 18/02/2021 até 18/08/2021.

Segundo termo prorrogou a vigência contratual por mais 03 (três) meses de 18/08/2021 até 18/11/2021.

Terceiro termo prorrogou a vigência contratual por mais 12 (doze) meses de 18/11/2021 até 18/11/2022.

A solicitação de reajuste foi encaminhada via email (do endereço [carteira1@eticaweb.com.br](mailto:carteira1@eticaweb.com.br)), em 14 de junho de 2022, para o endereço eletrônico [contratos.sesma2@gmail.com](mailto:contratos.sesma2@gmail.com), onde apresentou a memória de cálculo: A solicitação de reajuste foi encaminhada via email (do endereço [carteira1@eticaweb.com.br](mailto:carteira1@eticaweb.com.br)), em 14 de



junho de 2022, para o endereço eletrônico [contratos.sesma2@gmail.com](mailto:contratos.sesma2@gmail.com), onde apresentou a memória de cálculo:

- Memória de Cálculo:
- Aluguel atual: R\$ 3.186,60
- Índice de Reajuste (INPC): 10,80%
- Novo aluguel reajustado: R\$ 3.530,75

Foi elaborado parecer jurídico NSAJ 1366/2022, onde sugeriu pela preclusão lógica do direito ao reajuste.

Entretanto, foi juntado em 11 de novembro de 2022, nova documentação, referente ao email direcionado ao NÚCLEO DE CONTRATOS/SESMA (há época do mês de fevereiro de 2022), onde a empresa informa que houve um equívoco na caracterização do instituto da preclusão, porquanto o LOCADOR exerceu sim, dentro do prazo, o pedido de reajuste dos aluguéis.

Conforme se depreende pela cadeia de e-mails em anexo, o LOCADOR, através da sua representante legal, solicitou no dia 03/02/2022 que a partir do vencimento do referido mês, fosse aplicado o reajuste anual pelo INPC, conforme previsto em contrato.

Conforme verificamos, em 03/02/2022, conforme email em anexo aos autos em 11/11/2022, a empresa se manifestou: “Conforme cláusula contratual do contrato de locação deve ser reajustado a cada 12 meses, deixo aqui o manifesto que seja reajustado conforme o índice indicado pelo contrato.”

O referido pedido foi instruído pelo próprio setor de contratos ainda em 03/02/2022, do seguinte modo: “Solicitamos um pedido formal juntamente com demonstrativo de cálculos para que possamos iniciar o processo.”

Entretanto o reajuste foi, formalmente, solicitado somente em 14 de junho de 2022, via email (do endereço [carteira1@eticaweb.com.br](mailto:carteira1@eticaweb.com.br)), em 14 de junho de 2022, para o endereço eletrônico [contratos.sesma2@gmail.com](mailto:contratos.sesma2@gmail.com), onde apresentou a memória de cálculo, que está anexo aos autos do gdoc em tela.

Consta ainda, manifestação acerca da prorrogação da vigência do contrato que findará em 18/11/2022, por mais 12 (doze) meses.

Consta a manifestação do Diretor do DEVS solicitando a prorrogação da vigência do contrato devido a essencialidade do serviço na região do DABEN pela equipe de endemias.

Consta a manifestação da locadora Edileia da Conceição Ferreira através da sua



representante Ética Empreendimentos LTDA de forma favorável a prorrogação, bem como junta uma planilha de cálculo acerca do reajuste.

Consta a minuta do Quarto Termo Aditivo ao contrato nº 129/2020;

Consta ofício nº 2430/2022 – GABINETE/SESMA datado de 19/11/2022 para a locadora questionando acerca da negociação sobre aplicação do reajuste.

Consta a resposta da empresa Ética informa que deseja prosseguir com o reajuste, tendo em vista os aumentos dos setores com a inflação.

Por fim os autos vieram a este NSAJ para análise e parecer.

## 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.

### DA PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA

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 de mais 06 meses, em que pese no instrumento a SESMA ser locatária, 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, o prazo da vigência acima de 60 meses, 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 em análise, 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 da equipe de endemias do DEVS para região DABEN, pois a manutenção do referido contrato possibilita a contínua prestação do serviço aos usuários do SUS na cidade de Belém.

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 da equipe de endemias do DEVS, continue atuando junto aos usuários do SUS, com o objetivo de dar continuidade a suas tarefas exercidas na região do DABEN.

Destaca-se ainda que, consta manifestação do Diretor do DEVS está contemplada no sentido de ter interesse na continuidade do serviço, ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 129/2020-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, 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 **18/11/2022**, sendo assim, é perfeitamente cabível a prorrogação, desde que obedecidos os parâmetros de valor praticados no mercado e os prazos.

Porem, a prorrogação inicial poderá ser de acordo com a vigência do período de reajuste do contrato, para regularizar com a vigência inicial do contrato que foi fevereiro/2020.

## **DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL**

Tem-se que o liame contratual estabelecido entre a Secretaria Municipal de Saúde e a locadora empresa ÉTICA EMPREENDIMENTOS 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.

O pleito objeto dos presentes autos consiste na análise da possibilidade de reajustamento dos preços praticados no contrato de locação nº. 375/2021-SESMA, considerando-se a cláusula 4.4., que possibilita o reajustamento dos preços automático após a superveniência do período de 12 (doze) meses de seu início.

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 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 Real<sup>1</sup>, então, é plenamente concebível a possibilidade de concessão de reajuste ultrapassado doze meses de vigência dos Contratos de Locação.

No entanto, o município de Belém está sob a égide do Decreto de Contenção de Despesa que prevê acerca do reajuste me contratos no ano de 2022, vejamos:

Art. 2º Ficam estabelecidas as seguintes medidas administrativas visando otimizar o controle orçamentário e financeiro das despesas classificadas no Grupo de Despesa “Outras Despesas Correntes”:

IV- promover a revisão dos contratos referentes à locação de imóveis, locação de veículos, de segurança patrimonial e demais contratos administrativos em vigor, de modo a:

**d) realizar negociação visando a não aplicabilidade de reajustes de contratos em 2022. (grifo nosso)**

Nesse sentido, foi notificada a locadora para que se manifeste acerca da possibilidade de negociação de reajuste, e a mesma se manifestou, em suma, de prosseguir com reajuste uma vez que os demais setores tiveram aumento significativo com a inflação.

Constata que o pedido de reajuste se deu em fevereiro/2022 conforme demonstra no pedido de reconsideração do Parecer que negou o pedido de reajuste, que demonstrou ter solicitado dentro do período data base para o seu reajuste.

Verifica-se que a vigência do contrato não está acompanhando o período de reajuste do contrato, que deve ser pela base da assinatura do contrato, portanto, a cada 12 meses a partir de fevereiro.

Considerando que o Decreto Municipal nº 10.485/2022 permite a negociação sobre

---

<sup>1</sup> 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.

aplicabilidade do reajuste, bem como há expressa previsão de reajuste na cláusula quarta, subitem 4.4. do contrato, poderá ser reconhecido o direito de reajuste, e quanto ao seu pagamento deverá ficar condicionado a dotação orçamentária informada pelo Fundo Municipal de Saúde.

Não vislumbramos óbice jurídico quanto ao pedido de reajuste, até porque foi anterior a vigência do referido Decreto.

No entanto, quanto a sua aplicação, fica condicionado a informação da dotação orçamentária pelo FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, com efeitos retroativos fevereiro/2022, considerando os índices do período de fevereiro/2021 a fevereiro/2022, pois deve ser obedecido a anualidade contratual a contar da assinatura inicial do contrato. Podendo ser reconhecido através de APOSTILAMENTO, nos termos da lei 8.666/93.

Pontualmente temos o pedido de reajuste do contrato de nº 129/2020, sendo a pretensão da Locadora fundada na Cláusula Quarta, subitem 4.4, 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.

### **DA MINUTA DO TERMO ADITIVO AO CONTRATO**

A minuta, ora analisada, apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, prazo de vigência do termo, dotação orçamentária deste ano vigente, da publicação, do foro, o que confirma a legalidade da peça em comento.

No entanto, há que sugerir alguns ajustes na minuta:

- 1- Deverá reconhecer o reajuste a contar de 18/11/2022 até 18/02/2023, no valor já reajustado.
- 2- Poderá ser adequada a vigência do contrato para até 18/02/2023, para que uniforme os prazos de reajuste e vigência do contrato, para melhor controle e equação dos valores a serem reajustado em consonância com a vigência.

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, de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

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 PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO POR 3 TRÊS) MESES PARA REGULARIZAR COM O PRAZO DE VIGÊNCIA INICIAL DO CONTRATO, EVITANDO CONFLITOS DE DATAS BASE PARA PERÍODO DE REAJUSTE**, e pela **APROVAÇÃO DA MINUTA DO QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 129/2021-SESMA**, não vislumbrando qualquer óbice jurídico, em tudo observadas as formalidades legais, condicionado a:

No entanto, há que sugerir alguns ajustes na minuta:

- 1- Deverá reconhecer o reajuste a contar de 18/11/2022 até 18/02/2023, no valor já reajustado.
- 2- Poderá ser adequada a vigência do contrato para até 18/02/2023, para que uniforme os prazos de reajuste e vigência do contrato, para melhor controle e equação dos valores a serem reajustado em consonância com a vigência
- 3- Que a área técnica revise os cálculos apresentados pela locadora, se os valores estão corretos pelo Índice previsto no contrato e o período correto para concessão do reajuste;
- 4- Condiciona-se ainda que deverá o Fundo Municipal de Saúde informar previsão orçamentária que atenda a despesa tanto com efeitos retroativos, podendo ser aplicado por apostilamento, como para prorrogação da vigência do contrato.

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, 16 de novembro de 2022.

**IZABELA BELÉM**  
Assessoria NSAJ-SESMA

**De acordo,**  
**Ao controle interno para providências.**

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