

PARECER Nº 4729/2025 – NSAJ/SESMA

PROTOCOLO Nº 1292/2020 - GDOC

LOCADOR(A): YASNAIA SARAIVA OLIVEIRA E MARIA DO SOCORRO DA SILVA RABELO
ASSUNTO: PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA E REAJUSTE DO CONTRATO Nº 077/2015 E
ANÁLISE DA MINUTA DO DÉCIMO SEGUNDO TERMO ADITIVO.

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

A análise em questão refere-se à possibilidade de prorrogação da vigência do Contrato nº 077/2015, cujo objeto é a locação de imóvel para fins não residenciais, no qual está instalado e em funcionamento a UMS FÁTIMA - SESMA/PMB, bem como a análise da minuta do Décimo Segundo Termo Aditivo ao referido instrumento contratual.

I – DOS FATOS

Recebo o processo no estado em que se encontra, via GDOC, o qual foi encaminhado a este NSAJ para análise sobre a possibilidade de prorrogação do prazo de vigência contratual. Conforme o Memorando nº 2613/2025, o DAS manifesta-se favorável à prorrogação pelo prazo de 06 (seis) meses, uma vez que a vigência do contrato está chegando ao fim em 14/01/2026, bem como considerando a necessidade de permanecimento no imóvel para efetiva prestação do serviço de Atenção Básica à Saúde.

Consta Termo de Concordância das locadoras acerca da prorrogação do Contrato nº 077/2015.

Consta certidão do núcleo de contratos em que relata o histórico contratual.

Consta dotação orçamentária informada pelo Fundo Municipal de Saúde.

Consta minuta do Décimo Segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 077/2015.

Após tramitação regular, com as devidas informações pertinentes, vieram os autos a esta Assessoria para análise e emissão de parecer.

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 àqueles que exijam o exercício da competência e da discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria.

II.1. DA PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL.

Importa anotar que a presente análise se dará ainda vinculada à Lei nº 8.666/1993, posto que o contrato em exame está vinculado a este normativo jurídico, não cabendo, portanto, impedimento jurídico face à nova Lei de Licitações nº 14.133/2021 que está, atualmente, em vigor.

Comporta enfatizar também 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 06 (seis) meses. Inobstante no referido instrumento a SESMA ser locatária, aplica-se, prioritariamente, a legislação privada, conforme permitido pela Lei nº 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;***

Da mesma forma, o prazo de vigência desse tipo de contratação pode ultrapassar o prazo de 60 (sessenta) 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 SESSENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.”

A possibilidade de prorrogação da vigência de contrato referente a aluguel acima dos sessenta meses, portanto, baseia-se pela Lei do Inquilinato - nº 8.245/91, que 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 nº 8.245/91. Ressalta-se ainda que há real necessidade da utilização do imóvel no qual funciona a sede da UMS FÁTIMA - SESMA/PMB, pois, a manutenção do referido contrato, possibilita a contínua prestação do serviço aos usuários do SUS naquela região.

Portanto, se faz necessário 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 UMS FÁTIMA continue atuando junto aos usuários do SUS, com o objetivo de dar continuidade às tarefas exercidas.

Destaca-se, ainda, que consta manifestação favorável do DAS relativamente à prorrogação do prazo de vigência por 06 (seis) meses, demonstrando interesse na continuidade da contratação e ratificando a vontade pactuada no Contrato nº 077/2015.

Atendidas as condições, portanto, não há óbice legal em relação à prorrogação do contrato, em termo aditivo, dentro do poder discricionário da Administração, que tem atribuição para emanar seus atos dentro da conveniência e vantajosidade, considerando os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e proporcionalidade, ressalvando, todos os condicionamentos legais.

Finalmente, 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 **14/01/2026**, sendo assim é perfeitamente cabível a prorrogação, obedecidos os devidos prazos.

II.2 - DO REAJUSTE CONTRATO 077/2015/SESMA/PMB.

Sobre a análise do reajuste, tem-se que o liame contratual estabelecido entre a

Secretaria Municipal de Saúde e as locadoras **SRAS. YASNAIA SARAIVA OLIVEIRA e MARIA DO SOCORRO DA SILVA RABELO.**

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 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.

Além disso, o decreto nº 1.054, de 07 de fevereiro de 1994, que regulamenta o reajuste de preços nos contratos da Administração Federal direta e indireta, e dá outras providências, dispõe em seu art. 2º que:

“Os critérios de atualização monetária, a periodicidade e o critério de reajuste de preços nos contratos deverão ser previamente estabelecidos nos instrumentos convocatórios de licitação ou nos atos formais de sua dispensa ou inexigibilidade.”

Não obstante a isto, na cláusula 3, item 3.5 do Contrato Original há previsão de reajuste pelo Índice INPC do período ou outro índice de menor percentual do governo Federal, a cada período de 12 (doze) meses de vigência da presente locação.

Sobre o pedido, deve-se diferenciar o reajuste da repactuação, pois, embora ambos sejam tipos de reequilíbrio econômico financeiro, na prática não são a mesma coisa:

O reajuste é utilizado para corrigir a desvalorização da moeda em virtude da inflação, ou seja, é um reequilíbrio em virtude de perdas inflacionárias diante do curso

normal da economia. Ele é devido a partir da proposta ou do orçamento a que se referir, devendo estar previsto no edital e no contrato, normalmente por índices específicos ou setoriais pré-estabelecidos, como o IPCA, por exemplo. A repactuação é uma espécie de reequilíbrio (como dito) e, assim como ele, serve para corrigir a desvalorização da moeda em virtude da inflação. No entanto, a repactuação é utilizada apenas quando se trata de serviços contínuos com dedicação exclusiva de mão-de-obra (ex.: limpeza e conservação, segurança etc.).

A repactuação se dá pela análise das variações dos componentes na planilha de custos e formação de preços, como acordos, convenções coletivas ou dissídios coletivos ao qual a proposta esteja vinculada.

Ambos os institutos, para serem aplicados na prática, devem estar previstos no contrato, devendo respeitar o período mínimo de 1 ano após o contrato, atendendo a anualidade vincula ao contrato.

Com relação aos percentuais dos índices, cálculos atualizados, e demais componentes necessários a atualização do reajuste, devem ser objeto de análise posterior do departamento financeiro CONTABILIDADE/DFI/SESMA. Portanto, a análise jurídica aqui, é apenas referente A POSSIBILIDADE DE EXISTIR O DIREITO AO REAJUSTE POR PARTE DA CONTRATADA OU NÃO.

O que de pronto, com base nas cláusulas contratuais ou editalícias, reconhece-se que sim, na ressalva apresentada.

II.3 - DO PAGAMENTO DO REAJUSTE.

A análise em questão refere-se à possibilidade de reajuste do valor do Contrato nº 077/2015-SESMA.

Foi questionado a este Núcleo Jurídico acerca da viabilidade da concessão do reajuste em virtude das previsões constantes do Decreto nº 113.426/2025 – PMB, de 30 de janeiro de 2025, o qual estabelece medidas de racionalização à execução da despesa orçamentária no âmbito da Administração Pública Municipal.

O supracitado decreto de contingenciamento de despesas, em seu artigo 2º, estabelece que reajustes contratuais estão condicionados à: “I – tentativa de negociação com o contratado para a manutenção do preço; e II – readequação quantitativa do contrato para que o acréscimo de valor resultante do reajuste seja compensado mediante a redução parcial dos quantitativos contratados.”.

Portanto, este NSAJ, opina pela possibilidade de reajuste contratual, e entende que, no presente momento, a concessão de reajustes está condicionada à tentativa de negociação para manutenção do valor contratual, o que poderá ser feito posteriormente, restando resguardado o direito ao reajuste solicitado.

II.4. DA MINUTA DO TERMO ADITIVO.

A minuta ora analisada apresenta qualificação das partes, cláusulas de origem, fundamentação legal, objeto, valor, dotação orçamentária (a ser preenchida conforme informações a serem prestadas pelo FMS), da publicação e do registro junto ao TCM-PA, o que confirma a legalidade da peça em comento.

Assim, verifica-se que a mesma atende às exigências dispostas no art. 55 da Lei nº 8.666/1993 que determinam quais as cláusulas 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:

- a) Pela possibilidade de prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº 077/2015 por 06 (seis) meses, de 14/01/2026 até 14/07/2026;
- b) Pela possibilidade de reajuste no valor do contrato nº **077/2015** -

SESMA/PMB, a ser apurado pelo setor de contabilidade, conforme previsibilidade mencionada, condicionada a tentativa de negociação para manutenção do valor contratual, o que poderá ser feito posteriormente, restando resguardado o direito ao reajuste solicitado.

- c) **E pela APROVAÇÃO DA MINUTA DO DÉCIMO SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 077/2015**, devendo ser providenciado o registro, em campo próprio (Cláusula Quinta – Item 5.1 da minuta), a dotação orçamentária, a ser fornecida pelo FMS, posto que não se encontra aposta na minuta não vislumbrando qualquer óbice jurídico, em tudo observadas as formalidades legais.

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, salvo melhor juízo.

Belém, 29 de dezembro de 2025.

MARIANA V. WARWICK ZACCA

Assessoria NSAJ/SESMA

JORGE FACIOLA DE SOUZA NETO

Diretor do NSAJ/SESMA