

## PARECER JURÍDICO

**Termo de Contrato nº 020/2021.**

Interessados (a): **Secretaria Municipal de Educação e Kássia Regina Linhares Santos.**

Assunto: **Análise sobre a possibilidade de negociação do valor mensal de contrato de locação no âmbito da administração pública municipal.**

*DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. PEDIDO DE REAJUSTE DO CONTRATO 020/2021, ORIUNDO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 006/2021, CUJO OBJETO É LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL O QUAL SE DESTINA PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO. ANÁLISE JURÍDICA. ANÁLISE DOS REQUISITOS LEGAIS. REAJUSTE. POSSIBILIDADE. HIPÓTESE DO ART. 45, XI, ART. 62, § 3º, inciso I, AMBOS DA LEI Nº 8.666/93, CONJUGADO COM O ART. 18 DA LEI 8.245/91, ASPECTOS FORMAIS OBSERVADOS. OPINIÃO PELO DEFERIMENTO. COM OBSERVANCIA DAS CONDIÇÕES DE LEGALIDADE CONTIDAS NESTE PARECER.*

*I – Análise da possibilidade de reajuste do Contrato nº 020/2021.*

*II – Admissibilidade. Hipótese de Reajuste por Negociação, do art. 45, XI, art. 62, § 3º, inciso I, ambos da lei nº 8.666/93, conjugado com o art. 18 da lei 8.245/91.*

*III – Pelo prosseguimento, com observância do constante no presente parecer.*

### **01. RELATÓRIO**

1. Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Municipal de Educação, para análise jurídica quanto a possibilidade do 1º pedido de reajuste do contrato 020/2021, oriundo da Dispensa de Licitação nº 006/2021.

2. A demanda foi iniciada por meio de requerimento formulado pela Locadora, Kássia Regina Linhares Santos, inscrita no CPF nº 752.873.152-87, referente ao contrato nº 020/2021, firmado com a administração municipal de Viseu/PA, sob os seguintes fundamentos:

Senhora Secretária, venho por meio deste solicitar atualização do valor referente ao contrato de aluguel nº 020/2021, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação.

O imóvel locado no mês de março de 2021 possui 23 (vinte três) compartimentos, com área total construída de 779,37 m², já sofreu significativa valorização imobiliária nos últimos três anos, além disso, o valor do contrato não obteve reajuste anual, estando, portanto, defasado.

Atualmente o valor mensal do aluguel é de R\$ 5.330,00 (cinco mil trezentos e trinta reais), porém o valor já não corresponde ao valor para locação do imóvel.

Consoante a isto, elabora-se dois pedidos:

01 - Que seja realizada a atualização do valor do imóvel, para o valor que se entende devido por esta proprietária, na quantia mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

02 - Diante da impossibilidade de atualização do valor, invoca-se o item 8.1 do contrato administrativo de locação, segundo o qual:

8.1 - O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, mediante notificação de no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

Pugnando-se pela rescisão do contrato administrativo.

Além disso, na impossibilidade de concessão do reajuste, manifesta-se desde logo a ausência de interesse na prorrogação do contrato administrativo, com vencimento em 15.03.2024.

Para tanto, na condição de Locadora, requeiro o reajuste do valor mensal praticado no contrato nº 020/2021 para a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que reflete plenamente aos praticados no mercado local.

Na certeza de que se deve levar em conta a defasagem no valor do aluguel do imóvel e a necessidade de continuidade da prestação dos serviços realizados no local, aguardo pelo atendimento da presente demanda.

3. Após o recebimento do pedido formulado, a Secretaria Municipal de Educação solicitou através do ofício nº 1425/2023, que a Secretaria de Obra e Infraestrutura realizasse vistoria técnica no prédio a fim de identificar as razões do reajuste, assim como, realizar o levantamento de imóveis disponíveis e aptos a atender a demanda da Secretaria.

4. A Secretaria de Obra e Infraestrutura apresentou resposta através do ofício nº 0639/2023, indicando a ausência de outros imóveis que pudesse atender a Secretaria de Educação e concluiu que houve a valorização do prédio locado, propondo a possibilidade de negociação do valor do aluguel.

5. Após, vieram os autos para esta Procuradoria Jurídica para análise quanto a possibilidade de negociação do contrato de locação firmado entre particular e a administração pública municipal.

6. É o relatório.

## **02. DA COMPETÊNCIA DA PROCURADORIA JURÍDICA MUNICIPAL.**

7. Preliminarmente, cumpre destacar que compete a essa procuradoria, única e exclusivamente, prestar consultoria, sendo este parecer meramente opinativo, sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, salvo hipóteses teratológicas.

8. O art. 38, inc. VI da Lei nº 8.666/93 prevê que o processo administrativo de contratação pública deve ser instruído, entres outros documentos, com "*pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade*". O parágrafo único desse mesmo dispositivo estabelece, ainda, que "*as minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração*".

9. A necessidade de análise jurídica nos procedimentos administrativos licitatórios está prevista ainda nas Resoluções nº 11.535/2014 e nº 11.832/2015, alteradas pelas Resoluções nº 29/2017 e nº 43/2017 do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará.

### 03. DA ANÁLISE JURÍDICA DO REAJUSTE DO CONTRATO

10. Inicialmente, cumpre mencionar que a Administração Pública somente pode realizar obras, serviços, compras e alienações mediante processo de licitação pública, conforme disposto no art. 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988:

*Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de 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.*

11. A Lei 8.666/95 prevê nos seus artigos 54 a 80 disposições referentes aos temas da formalização, alteração, execução, inexecução e rescisão dos contratos firmados com a Administração Pública.

12. Dentre essas normas, para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a Lei nº 8.666/93 prevê os institutos “**reajuste**” e “**revisão**” como forma de recomposição do preço, nos casos em que se verifica a ocorrência de áleas ordinárias e extraordinárias, respectivamente.

13. Em breves linhas o **reajuste** objetiva a proteção do preço em relação à desvalorização provocada pela variação dos custos de produção do objeto contratado por oscilações ordinárias da economia (efeito inflacionário), podendo ser feito por um índice **ou através da negociação direta entre as partes**. Já a **revisão** preserva os preços das variações anormais da economia, provocadas por fatos extracontratuais, supervenientes à apresentação da proposta e, em geral, imprevisíveis ou, se previsíveis, de consequências incalculáveis.

14. Na precisa lição de Celso Antônio Bandeira de Mello, em sua obra “Curso de Direito Administrativo”, Editora Malheiros, p. 347:

*“...o equilíbrio econômico financeiro é a relação de igualdade formada, de um lado, pelas obrigações assumidas pelo contratante no momento do ajuste e, de outro lado, pela compensação econômica que lhe corresponderá”.*

15. Pois bem, nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como **contrato semipúblico**, a saber:

Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas

pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.

16. Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, rege-se pelas normas de Direito Privado, autorizando a aplicação de legislação específica que disciplina acerca de locação, conforme dispõe o art. 62, parágrafo 3º, inciso I da Lei nº 8.666/1993:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 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;

17. Assim, inequívoco a autorização do Poder Público quanto a aplicação de normas de direito privado no âmbito dos contratos administrativos de locação de imóveis.

18. No presente caso, observa-se que a locadora apresentou justificativa no sentido de que houve grande valorização imobiliária do imóvel e nos últimos três anos não houve qualquer forma de reequilíbrio ao contrato, estando defasado o valor inicialmente pactuado. Além disso, afirma que na impossibilidade da concessão do reajuste não possui mais interesse na prorrogação do contrato.

19. Observa-se que a Secretaria Municipal de Obras concluiu que houve melhoramento na infraestrutura da região em que está localizado o imóvel, com a presença de diversos fatores favoráveis à sua valorização, assim como evidenciou que não há qualquer outro prédio que atenda as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

20. Assim, considerando que o referido contrato tem por objeto a locação de imóvel para o funcionamento de uma secretaria que presta serviço de forma contínua e tendo em vista que o município de Viséu não possui imóveis próprios, nem verbas disponíveis para aquisição, é possível que as partes contratantes façam negociações acerca do valor, conforme assegura o art. 18 da Lei nº 8.245/1991:

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

21. Diante disso, orienta-se quanto a possibilidade da administração pública municipal providenciar a negociação do valor de locação, nos moldes do Art. 45, XI, art. 62, § 3º, inciso I, ambos da lei nº 8.666/93, conjugado com o art. 18 da lei 8.245/91, sem prejuízo da observância das demais normas e procedimentos a serem adotados.

#### **04. CONCLUSÃO.**

22. Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, presentes os pressupostos de regularidade jurídica dos autos, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa assessoria jurídica, que após atestada a presença de todos os requisitos elencados neste parecer, em especial, a observância da negociação entre as partes, opina pela POSSIBILIDADE E LEGALIDADE do reajuste, no modelo de negociação.
23. Retornem os autos à Secretaria Municipal de Educação e Comissão Permanente de Licitação – CPL para que sejam tomadas as medidas cabíveis.
24. É o parecer, SMJ.
25. Viséu/PA, 10 de outubro de 2023.

---

**Procurador Geral do Município de Viséu-PA**  
**Agérico H. Vasconcelos dos Santos**  
**Decreto nº. 13/2023**