

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**CONTROLADORIA MUNICIPAL**



<b>PARECER TÉCNICO DO CONTROLE INTERNO</b>
<b>SOLICITANTE:</b> COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO.
<b>PROCESSO:</b> DISPENSA DE LICITAÇÃO 006/2021.
<b>OBJETO:</b> LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL O QUAL SE DESTINA AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.
<b>FINALIDADE:</b> 1º TERMO ADITIVO DE VALOR AO CONTRATO Nº 020/2021/CPL, ORIGINÁRIO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO 006/2021.

**DA COMPETÊNCIA**

A competência e finalidade do Controle Interno estão prevista no art. 74 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que dispõe dentre outras competências: realização de acompanhamento, levantamento, inspeção e auditoria nos sistemas administrativo, contábil, financeiro, patrimonial e operacional relativo às atividades próprias do ente federado, com vistas a verificar a legalidade e a legitimidade de atos de gestão pela execução orçamentária, financeira e patrimonial, além de avaliar seus resultados quanto à legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Nos termos da Resolução Administrativa nº 11.410/TCM-PA, de 25/02/2014, além do disposto no §1º, do art. 11, da RESOLUÇÃO Nº 11.535/TCM-PA, de 01/07/2014, segundo as quais, em virtude do processo licitatório implicar em realização de despesa, resta configurada a competência desta Coordenação de Controle Interno para análise e manifestação.

**INTRODUÇÃO**

Foi encaminhado a este Controle Interno, para apreciação, manifestação quanto à legalidade e verificação das demais formalidades administrativas, e conseqüente elaboração de Parecer referente à formalização do **1º TERMO ADITIVO DE VALOR AO CONTRATO Nº 020/2021/CPL, ORIGINÁRIO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO 006/2021.**

**DA ANÁLISE DO PROCESSO**

Veio ao exame desta Controladoria Geral Municipal - CGM os autos do Processo Administrativo em epígrafe para parecer sobre a possibilidade e legalidade de celebração de Termo Aditivo de valor ao contrato administrativo mencionado acima.

Foi encaminhada solicitação de aumento de valor do aluguel à Srª Sec. de Educação pela então locadora do

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**CONTROLADORIA MUNICIPAL**



imóvel. Em sua petição a mesmo solicita reajuste de aluguel de R\$ 5.330,00 para R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Foi apresentada contraproposta no valor de R\$ 8.500,00 à proprietária do imóvel, que foi dado aceite pela mesma.

Considerando a solicitação, a Sec. de Educação encaminhou o ofício nº 1425/2023SEMED ao Sec. de Obras para que realizasse vistorias técnicas para apuração de razões técnicas que justificassem tal solicitação assim como realizasse pesquisa de outro imóvel na cidade que viesse atender a referida demanda.

Em resposta ao solicitado pela Sec. de Educação, o Sec. de Obras encaminhou o ofício nº 639/2023/SEMOB onde encaminha o laudo de vistoria do imóvel onde finaliza da seguinte forma: *"Após realização dos levantamentos necessários observa-se que não houveram alterações no imóvel que ensejassem sua valorização, porém nota-se melhoramento na infraestrutura da região, com a abertura de novos pontos comerciais, asfaltamento de vias públicas contíguas e outros fatores potencialmente favoráveis a valorização do imóvel, não sendo possível aferir de forma objetiva o grau de valorização, embora seja inquestionável a valorização do imóvel, inclusive para fins comerciais e residenciais. Diante destes fatores, especialmente no que tange a relevância do imóvel para a administração pública por ser o único imóvel encontrado conforme especificações do termo de referência, bem como, a necessidade de melhorias estruturais do imóvel e a manifestação no interesse de rescisão do contrato pela contratada, recomenda-se a negociação do valor do aluguel"*.

Com isso, a Sec. de Educação negociou o valor e apresentou contraproposta, que foi aceita pela proprietária, conforme autos.

A Sec. de Educação encaminhou os autos à Procuradoria Municipal solicitando parecer jurídico quanto à legalidade da presente solicitação, que emitiu parecer da seguinte forma: *"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,*

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**CONTROLADORIA MUNICIPAL**



opina pela *POSSIBILIDADE E LEGALIDADE* do reajuste, no modelo de negociação".

A CPL encaminhou o memorando nº 355/2023/CPL ao setor contábil solicitando informação acerca da existência de recursos orçamentários do exercício 2023 para a cobertura do 1º termo aditivo de valor. Em resposta ao solicitado, a Contabilidade encaminhou o memorando nº 379/2023 - contabilidade.

Consta declaração de adequação orçamentária e financeira, autorização do 1º termo aditivo de valor ao contrato.

Finalmente, vieram os autos para apreciação e manifestação desta Controladoria.

É o relatório!

**ANÁLISE JURÍDICA**

A Lei nº 8.666/93 consigna a possibilidade de os contratos celebrados pela Administração Pública estabelecerem cláusula de reajuste, desde que os critérios para tanto sejam devidamente expressos nos instrumentos convocatório e contratual, de acordo com o disposto nos seus arts. 40, inc. XI, e 55, inc. III. Além disso, também consigna a possibilidade de serem adotados índices econômicos específicos ou setoriais.

Acontece que no caso em exame, locação de bem imóvel, é preciso reconhecer a incidência de outras regras que não aquelas da Lei nº 8.666/93, quais sejam, as disposições da Lei nº 8.245/91.

A Lei de Licitações disciplina em seu art. 62, § 3º, inc. I, que os contratos de locação em que a Administração figure como locatária, serão regidos predominantemente pelas normas de direito privado, no caso a Lei nº 8.245/91, aplicando-se, no que couber, as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 e demais normas gerais da Lei nº 8.666/93.

Especificamente acerca da incidência do reajuste aos preços da locação contratada, a Lei nº 8.245/91 concede plena liberdade às partes contratantes para fixarem o novo valor contratual:

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

A Lei de regência faculta às partes fixarem, de comum acordo, o novo valor, o que pode ser feito por meio da convenção de um índice ou mesmo de livre negociação. Isso permite formar duas conclusões: a primeira, de que inexist

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**CONTROLADORIA MUNICIPAL**



a obrigatoriedade de adoção de um índice específico para reajuste dos contratos de locação. A segunda, de que sequer existe a obrigatoriedade de adoção de índices econômicos para esse fim.

Em vista desse cenário, submetendo-se a Administração ao regime jurídico próprio das locações imobiliárias e sendo inerente a esse regime a possibilidade de as partes contratantes, por ocasião do reajuste, pactuarem livremente o novo valor contratual, nada impede a fixação de cláusula contratual afastando a adoção de índices econômicos e prevendo a negociação direta entre as partes.

Para tanto, será indispensável o instrumento convocatório da licitação (ou termo de dispensa, se for o caso), bem como o termo de contrato trazer cláusulas especificando que, vencido o prazo anual para reajuste do valor, a alteração do preço se dará por meio de negociação a ser entabulada entre as partes.

Acrescente-se, ainda, que nessa hipótese, por força dos princípios da economicidade, indisponibilidade do interesse público e especialmente da motivação, a Administração terá a obrigação de justificar a vantajosidade em torno dessa opção. De igual sorte, os novos valores pactuados a cada negociação com o locador do imóvel também exigirão a correspondente justificativa de adequação.

**CONCLUSÃO**

Diante de todo exposto, esta Controladoria Geral Municipal opina pela possibilidade do **1º TERMO ADITIVO DE VALOR AO CONTRATO N° 020/2021/CPL, ORIGINÁRIO DA DISPENSA DE LICITAÇÃO 006/2021**, desde que observadas às recomendações mencionadas no presente parecer e em conformidade com o que diz o art. 65 e seguintes da Lei 8.666/93, desde que observadas às recomendações contidas no parecer jurídico da Procuradoria Geral e as seguintes: I) Formalização do procedimento nos mesmos autos do processo administrativo de contratação; II) Manifestação de interesse da contratada em prorrogar a vigência contratual; III) Justificativa técnica para a realização do termo aditivo de prazo; IV) Verificação da situação de regularidade da empresa junto às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal; V) Comprovação de existência de disponibilidade orçamentária para cobertura da despesa; VI) Autorização da autoridade competente de que trata o § 2º do artigo 57 da Lei 8.666/1993; VII) Necessidade de que haja a análise quanto ao cumprimento e

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**CONTROLADORIA MUNICIPAL**



correta execução do contrato até o momento; VIII) Necessidade de renovação da garantia, se houver previsão contratual ou em edital; IX) Formalização do ajuste e Publicação no D.O.U. No Portal dos Jurisdicionados do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado do Pará - TCM/PA.

Viseu-PA, 20 de outubro de 2023.

\_\_\_\_\_  
PAULO FERNANDES DA SILVA  
Controlador Interno do Município  
Decreto nº 014/2023