

## Parecer Jurídico - 767/2022

---

**De:** Ítalo V. - SEMAD-NUJUR

**Para:** SEMAD-NUJUR - Núcleo Jurídico

**Data:** 15/07/2022 às 12:36:38

**Setores envolvidos:**

SEMAD-NUJUR

### PARECER JURÍDICO

—

**Ítalo Vaz**  
*Assessor*

**Anexos:**

PARECER\_ALUGUEL\_WANDEBERG\_MORAES\_CONTRATO\_10\_2021.pdf

## PARECER JURÍDICO - NUJUR/SEMAD

INTERESSADO: DAL

ASSUNTO: PRORROGAÇÃO. REEQUILIBRIO CONTRATUAL.  
CONTRATO Nº 010.2021.SEMAD.PMA

REFERÊNCIA: **Proc. Administrativo 3.157/2022**

### 1. RELATÓRIO

Vem a este Núcleo Jurídico o Proc. Administrativo 3.157/2022 que trata da prorrogação do prazo de vigência do **Contrato nº 010/2021.PMA.SEMAD** firmado com o senhor **WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES** cujo objeto é a locação de imóvel urbano com 200m<sup>2</sup>, localizado na Cidade Nova II, Travessa WE 16, n. 222, bairro Coqueiro, CEP n. 67.130-440, Ananindeua-Pará, assim como, 02 aparelhos condicionadores de ar, Split piso/teto, da marca Springer Midea, de 30.000 BTU/h, com **término da vigência no dia 15 de julho de 2022**.

O processo inicia com a provocação da Coordenadoria de Compras alertando do término da vigência do Contrato, na ocasião foi juntado: o contrato juntamente com publicação no DOM do contrato e do termo de dispensa de licitação e do termo de ratificação (22.07.2021, n. 3666) e divulgação no mural do TCM, foi juntada publicação no DOM nº 3666, de 22.07.2021, da Portaria nº 2.106, de 16 de julho de 2021, a qual designa a servidora CLÁUDIA CRISTINA TRINDADE FRANCISCO, matrícula funcional nº 267651, ocupante do cargo de Analista Municipal, para a função de fiscal do contrato, e PEDRO AUGUSTO GARCIA CAMPOS, matrícula funcional nº 2038581, ocupante do cargo de Assessor Técnico, como suplente de fiscal do referido contrato.

Os autos foram encaminhados para a fiscal do contrato para confecção de relatório de acompanhamento e execução do Contrato (**Despacho 1-3.157/2022**).

No **Despacho 5-3.157/2022** o fiscal do contrato junta relatório de acompanhamento de execução contratual, onde informa que *“Diante do exposto, informo que é fundamental há viabilidade na prorrogação da vigência contratual e prorrogação de locação”*

No **Despacho 9-3.157/2022** é juntado pesquisa de mercado e mapa comparativo assevera que *“O CONTRATO Nº 10/2021 - CONTINUA COM O VALOR MAIS VANTAJOSO DE ACORCO COM A PESQUISA EM TELA, O VALOR MENSAL DO CONTRATO É Estagiária de Nivel Superior - DAL DE R\$ 4.000,00 (Quatro mil)”*.

No **Despacho 11-3.157/2022** o Senhor Secretário se manifesta: *“Autorizo a prorrogação da vigência do Contrato em tela, por mais 12 (doze) meses, conforme determina o art. 57, §2º da lei 8.666/93.*

No **Despacho 12-3.157/2022**, é referenciado o **Ofício Externo 1.0009/2022** no qual a DAL consultou o contratado a respeito do interesse na renovação pelo que se manifestou positivamente, ainda neste Ofício Externo foi tratado de solicitação de reajuste pelo contratado, segundo cálculo elaborado pela DAL, o reajuste, pelo IPCA seria de R\$ 445,68, entretanto, o valor proposto e negociação, e aceito pelo contratado foi de R\$ 267,00 a ser acrescido no valor mensal do aluguel.

No **Despacho 11-3.157/2022** o Senhor Secretário se manifesta: “*Considerando as informações constantes nos autos, autorizo a realização dos trâmites administrativos de reajuste e de renovação contratual.*”

No **Despacho 16-3.157/2022** foi juntado a dotação orçamentária solicitada no valor de R\$ 17.069,64 para o exercício de 2022 e R\$ 34.139,28 para o exercício de 2023.

No **Despacho 18-3.157/2022** é juntado Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de IPTU, e minuta do Termo Aditivo.

É o relatório.

## 2. ANÁLISE JURÍDICA

### 2.1 Prorrogação contratual

É obrigatório, na forma do art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93, a análise e aprovação das minutas, incluindo termos aditivos, pelo que entendo pertinente o envio dos autos na presente fase para este NUJUR.

O art. 57, inc. II, da Lei 8.666/93 permite que os contratos em que há prestação de serviço a serem executados de forma contínua, possam ser prorrogados, desde que o objetivo seja a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, até 60 meses.

Acerca do conceito de “serviço continuado” Marçal Justen Filho<sup>1</sup> leciona sobre o tema no seguinte sentido:

A identificação dos serviços de natureza contínua não se faz a partir do exame propriamente da atividade desenvolvida pelos particulares, como execução da prestação contratual. **A continuidade do serviço retrata, na verdade, a permanência da necessidade pública a ser satisfeita.** Ou seja, o dispositivo abrange os serviços destinados a atender necessidades públicas permanentes, cujo atendimento não exaure prestação semelhante no futuro.

Estão abrangidos não apenas serviços essenciais, mas também as necessidades públicas permanentes relacionadas com atividades de menor relevância (tal como limpeza, por exemplo). O que é fundamental é a necessidade pública permanente e contínua a ser satisfeita através de um serviço. (g.n.)

---

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo: 2016, p. 1109.

O serviço contínuo, se interrompido, pode comprometer o cumprimento regular da missão institucional do ente contratante. Nessa linha, o entendimento do Tribunal de Contas da União:

Serviços de natureza contínua são serviços auxiliares e necessários à Administração, no desempenho de suas atribuições, que se interrompidos podem comprometer a continuidade de suas atividades e cuja contratação deva estender-se por mais de um exercício financeiro. A Administração deve definir em processo próprio quais são seus serviços contínuos, pois o que é contínuo para determinado órgão ou entidade pode não ser para outros. São exemplos de serviços de natureza contínua: vigilância, limpeza e conservação, manutenção elétrica e manutenção de elevadores. Em processo próprio, deve a Administração definir e justificar quais outros serviços contínuos necessita para desenvolver as atividades que lhe são peculiares.<sup>2</sup>

Desta forma, não resta dúvida de que a prestação de serviços de locação imobiliária é serviço contínuo, pois, é uma necessidade pública permanente para o regular desenvolvimento das atividades administrativas, no caso, o acondicionamento do arquivo da SEMAD.

Merece ser destacado o fato de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração — e não contrato administrativo. A Administração Pública atua como se um particular fosse, **aplicando-se, na essência, o regime de direito privado.**

O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou sobre o tema da natureza de direito privado do contrato de locação quando o locatário é o Poder Público:

(...) O negócio jurídico ora sob exame, locação de imóvel, é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição" (REsp 685.717/RO, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJE 01/03/2010).

A título de conhecimento, a União, por meio da Advocacia Geral da União por meio da Orientação Normativa nº 6/2009, também possui posição sedimentada no sentido de que o limite de prorrogações da Lei de Licitações não se aplica aos contratos com a Administração Pública:

"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 inciso II do art. 57, da lei 8.666, de 1993".

Nos autos estão presentes: a) manifestação favorável do fiscal do contrato; b) mapa de preço justificando a vantajosidade de manutenção do contrato; c) disponibilidade orçamentária; d) minuta contratual revestida das formalidades legais necessárias com prazo de prorrogação por mais 12 (doze) meses, de 16 de julho de 2022 e com término em 15 de julho de 2023.

A Cláusula Terceira do Contrato admite prorrogação com fundamento no art. 57, inc. II, da Lei n. 8.666/93 até o limite de 60 meses.

<sup>2</sup> BRASIL. Tribunal de Contas da União(TCU). *Licitações e contratos: orientações e jurisprudência do TCU*. 4. ed. rev., atual. e ampl. – Brasília: TCU, Secretaria-Geral da Presidência: Senado Federal, Secretaria Especial de Editoração e Publicações, 2010, p. 772.

É necessário quando da renovação que seja observado a necessidade manutenção das condições de habilitação (art. 55, inc. XIII, da Lei 8.666/93):

i) Documentação de regularidade do cadastro do fornecedor junto ao SICAF. - Certidão negativa da receita federal; - <b>Certidão negativa da receita municipal (IPTU);</b>	Lei nº 8.666/93, art. 28, 29 e 31	SIM	<b>Despacho 18-3.157/2022</b>
k) Certidão negativa de débitos trabalhistas.	INSS - art. 195, §3º, CF 1988, FGTS – art. 2º, Lei 9.012/95, Lei 12.440/11	SIM	<b>Despacho 18-3.157/2022</b>

É importante frisar, a respeito da regularidade fiscal nos caso de contratos de aluguel, recente julgado do Tribunal de Contas de Santa Catarina, vejamos:

4. Os órgãos e entidades licitantes poderão deixar de exigir a comprovação de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual e/ou Municipal do domicílio ou sede da licitante nas licitações, dispensas e inexigibilidades quando, **comprovadamente, demonstrarem que não há incidência de tributos estaduais e/ou municipais em relação ao objeto licitado e às atividades pertinentes ao ramo desempenhado pela participante da licitação, em conformidade com os incisos II e III do art. 29 da Lei n. 8.666/93.** Os editais deverão definir exatamente quais documentos serão exigidos dos licitantes para fins de comprovação da regularidade fiscal.” (Processo n.: CON 21/00179610, Decisão n.: 490/2022, deliberado no Pleno do Tribunal, Relator: Conselheiro LUIZ EDUARDO CHEREM)

O julgado citado nos mostra que as exigências de regularidade fiscal devem ser pertinentes ao ramo desempenhado pelo participante da licitação, no presente caso que analisamos, trata-se de aluguel de imóvel por pessoa física, pelo que entendo bastante a comprovação da regularidade fiscal com a União (em razão da incidência de IRPJ) e da regularidade com o município (IPTU), sem prejuízo de demais comprovações de regularidade fiscal.

## 2.2 Reajuste contratual

O direito ao equilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos tem fundamento jurídico art. 37, inc. XXI da Constituição Federal, asseverando que deve ser mantido as condições efetivas da proposta.

No plano infraconstitucional o reajuste é espécie de reequilíbrio econômico-financeiro e é regido no âmbito da União pelo Decreto n. 1.054/1994, o qual é, supletivamente, utilizado na falta de legislação própria, como norma pelas demais entes federativos.

O art. 55 da Lei de Licitações estabelece que é cláusula indispensável o estabelecimento do Critério de Reajuste, vejamos:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

[...]

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, **data-base e periodicidade do reajustamento de preços**, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

O Contratos dispôs da seguinte forma:

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E REAJUSTE**

2. O valor global do presente contrato é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito reais), sendo o valor mensal de R\$ R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), cujo pagamento deverá ser feito mensalmente ao LOCADOR ou ao seu representante legal, junto à tesouraria do LOCATÁRIO ou depósito em Conta Corrente a ser indicada pelo LOCADOR.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Acordam ainda as partes que, em caso de renovação do prazo ora pactuado, o aluguel será reajustado de acordo com o IPCA do período, ou outro índice estabelecido pelo Governo Federal, que venha a substituí-lo ou sucedê-lo.

Fico estabelecido o período (1 ano) e o critério (renovação) e o índice (IPCA).

Desta forma entendo, considerando a natureza do Contrato, que estão presente os requisitos para incidência do reajuste que tem por finalidade repor a perda inflacionária.

O cálculo de reajuste se encontra no **Ofício Externo 1.0009/2022** no qual, segundo cálculo elaborado pela DAL, o reajuste, pelo IPCA seria de R\$ 445,68, entretanto, o valor proposto em negociação, e aceito pelo contratado foi de R\$ 267,00 a ser acrescido no valor mensal do aluguel. Registre-se que não cabe a este Núcleo Jurídico adentrar no mérito de correção dos valores apresentados, mas apenas opinar a respeito da legalidade do reajuste, o que entendo presente no caso questão.

### 3. Conclusão

Observado as recomendações do presente parecer, **opino favoravelmente à celebração do 1º termo aditivo ao Contrato n. 10/2021**, quais sejam:

- a) Publicação do 1º Termo Aditivo no DOM e divulgação no Portal do TCM, tempestivamente na forma da lei.

Estes são os termos do parecer. Salvo Melhor Juízo.

Ananindeua/Pa, 15 de julho de 2022.

**Ítalo Juliano Garcia Vaz**

Assessor Jurídico SEMAD - OAB/PA 21.407



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8F71-B8B5-4742-2F8E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ÍTALO JULIANO GARCIA VAZ (CPF 923.XXX.XXX-15) em 15/07/2022 12:37:11 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://ananindeua.1doc.com.br/verificacao/8F71-B8B5-4742-2F8E>