

## Parecer Jurídico - 712/2022

---

**De:** Ítalo V. - SEMAD-NUJUR

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

**Data:** 30/06/2022 às 14:31:38

**Setores envolvidos:**

SEMAD-NUJUR

## Parecer Jurídico - MAURO KAWACHI

Segue Parecer Jurídico em anexo no formato PDF

—

**Ítalo Vaz**  
Assessor

**Anexos:**

PARECER\_ALUGUEL.pdf

## PARECER JURÍDICO - NUJUR/SEMAD

INTERESSADO: DAL

ASSUNTO: PRORROGAÇÃO. REEQUILIBRIO CONTRATUAL.  
CONTRATO Nº 008.2021.SEMAD.PMA

REFERÊNCIA: **Proc. Administrativo 1.531/2022**

### 1. RELATÓRIO

Vem a este Núcleo Jurídico o Proc. Administrativo 1.531/2022 que trata da prorrogação do prazo de vigência do **Contrato nº 008/2021.PMA.SEMAD** firmado com a empresa **MAURO KAWACHI**, cujo objeto é a locação de imóvel urbano com 673m<sup>2</sup>, localizado na Cidade Nova II, Travessa WE 16, n. 212, bairro Coqueiro, CEP n. 67.130-440, com **término da vigência no dia 30 de junho 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 (14/06/2021, n. 3638) e divulgação no mural do TCM, foi juntada publicação no DOM nº 3782, de 17.01.2022, da Portaria nº 100, de 12 de janeiro de 2022, a qual designa a servidora CARLA ANDRESSA MARQUES DE LIMA, matrícula funcional nº 33184, ocupante do cargo de Coordenadora de Recursos e Serviços, para a função de fiscal do contrato, e WILMA ARRAES ALENCAR DE ANDRADE, matrícula funcional nº 358057, ocupante do cargo de Assessora Técnica, 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 1-1 531/2022**).

No **Despacho 2- 1.531/2022** a fiscal do contrato junta relatório de acompanhamento de execução contratual, onde informa que *“Diante do exposto, informo que há viabilidade na prorrogação da vigência contratual, razão desta, encontrar respaldo no fato de que o imóvel está plenamente adaptado as necessidades desta SEMAD, revelando-se, estrutura, espaço e localização. Sendo assim, em atendimento ao Interesse Público e Eficiência Administrativa, é fundamental a prorrogação da locação.”*

No **Despacho 8-1.531 /2022** é juntado pesquisa de mercado e mapa comparativo assevera que *“O CONTRATO Nº 08/2021 - CONTINUA COM O VALOR MAIS VANTAJOSO DE ACORCO COM A PESQUISA EM TELA, O VALOR MENSAL DO CONTRATO É DE R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais).”*

No **Despacho 10- 1.531/2022** o Senhor Secretário se manifesta: “*Considerando as informações constante nos autos, autorizo a prorrogação da vigência do Contrato em tela, por mais 12 (doze) meses, bem como o reajuste de valor do Contrato, na forma negociada por essa DAL/SEMAD*”

No **Despacho 14-1.531/2022** foi juntado a dotação orçamentária solicitada no valor de R\$ 120.275,76.

No **Despacho 17-1.531/2022** é juntado Certidão do Imóvel, Comprovante de Regularidade – FGTS, CPF, RG, Certidão Negativa de Tributo Estadual e Municipal.

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.)

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,

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

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.

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 a contar de 01/07/2022 a 30/06/2023.

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.

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 estadual; - <b>Certidão negativa da receita municipal;</b> - Certidão do FGTS;	Lei nº 8.666/93, art. 28, 29 e 31	SIM	<b>Despacho 14-531/2022</b>
--	-----------------------------------	-----	-----------------------------

<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.



k) Certidão negativa de débitos trabalhistas.	INSS - art. 195, §3º, CF 1988, FGTS – art. 2º, Lei 9.012/95, Lei 12.440/11	<b>NÃO</b>	<b>Despacho 531/2022</b>	<b>14-</b>
---	--	------------	--------------------------	------------

## 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:

<p><b>CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E REAJUSTE:</b> o valor global do presente contrato é de R\$ 222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais), sendo o valor mensal de R\$ R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais), cujo pagamento deverá ser feito mensalmente à LOCADORA ou ao seu representante legal, junto à tesouraria do LOCATÁRIO ou depósito em Conta Corrente a ser indicada pela LOCADORA.</p> <p><b>PARÁGRAFO ÚNICO:</b> 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.</p>
---

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 481/2022** indexado no processo epígrafe. Segundo os cálculos apresentados (**Tramitação 4- 481/2022**) o valor de acréscimo seria de R\$ 2.061,28, ao valor inicial de R\$ 18.500,00. Entretanto, houve negociação com Administração reduzindo

o valor reajustado para R\$ 1.545,96. 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. 08/2021**, quais sejam:

- a) Que seja solicitado ao fornecedor providências quanto a juntada dos seguintes documentos e certidões: Certidão negativa de débitos trabalhistas e atualização do Certificado de Regularidade do FGTS, pois o que se encontra nos autos está vencido.
- b) 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, 30 de junho de 2022.

**Ítalo Juliano Garcia Vaz**  
Assessor Jurídico SEMAD - OAB/PA 21.407



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 569D-790D-FEB4-F2A7

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

- ✓ ÍTALO JULIANO GARCIA VAZ (CPF 923.XXX.XXX-15) em 30/06/2022 14:32:10 (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/569D-790D-FEB4-F2A7>