



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

TERMO ADITIVO Nº 02 À CARTA-CONTRATO N. 13/2021.

TERMO ADITIVO N. 02 À CARTA-CONTRATO TRE-RO N. 13/2021 (EVENTO [0741416](#))

PROCESSO ELETRÔNICO N. 0000928-54.2021.6.22.8000

CONTRATAÇÃO DIRETA POR DISPENSA DE LICITAÇÃO, FUNDAMENTADA NO ART. 2424, X, DA LEI N. 8.666/93

SEGUNDO ADITIVO À CARTA-CONTRATO 13/2021 QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRE-RO E A EMPRESA M. DE L. M. SILVERIO EIRELI, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR SALAS COMERCIAIS PARA EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES JURISDICIONAIS DAS 13ª e 28ª ZONAS ELEITORAIS DE OURO PRETO DO OESTE/RO.

A UNIÃO, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA (TRE-RO)**, CNPJ 04.565.735/0001-13, com sede na Av. Presidente Dutra, 1889, Baixa União, CEP: 76.805-859, em Porto Velho/RO, neste ato representado por sua Diretora Geral, Senhora **LIA MARIA ARAÚJO LOPES**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG 294.893-SSP/RO e do CPF 475.106.849-00, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO/CONTRATANTE**, e, de outro lado, a empresa **M. DE L. M. SILVERIO EIRELI** (Nome fantasia: GRUPO SILVERIO – ME), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 24.605.930/0001-37, com sede na Av. Daniel Comboni, n. 1263, Sala C, bairro União, CEP: 76.920-000, em Ouro Preto do Oeste/RO, neste ato representado por **BRUNO GEFERSON MATOS SILVÉRIO**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG 865361-SSP/RO e do CPF 868.401.692-00, Inscrição no CRECI/RO 01156 – 24ª Região, telefone(s): (69) 99253-6893 / (69) 999007064, e-mail(s): silveriocorretor@gmail.com / brunosilveriocorretor@gmail.com, doravante denominada **LOCADORA/CONTRATADA**, celebram este Termo Aditivo, mediante acordo entre as partes, e tendo em vista a Autorização constante no DESPACHO Nº 1551/PRES/DG/GABDG, de 07/12/2022 (evento [0952277](#)), ficando estabelecidas as seguintes cláusulas e condições:



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente Termo Aditivo possui os seguintes objetos:

1) Registrar o 1º reajuste ao valor da Carta-Contrato nº 13/2021 (evento [0741416](#)), decorrente da variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acumulado no percentual de 7,560140%, aferido no período de setembro de 2021 a setembro de 2022, com efeitos financeiros sobre a referida Carta-Contrato a partir de 23/09/2022, consoante detalhamento constante na tabela a seguir:

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)

Dados informados:

Data inicial

Data final

Valor mensal nominal

Dados Calculados:

Índice de correção no período

Valor percentual correspondente

Valor mensal corrigido na data final

Valor Mensal da Correção

Valor Anual Estimado da Correção (Impacto somente do reajuste)

Fonte: Manifestação 21/2022/COMSEG e anexos (eventos 0948742 e 0948594 do Processo Administrativo supramencionado), e cálculos complementares feitos na Secont.

2) Prorrogar por mais 02 (dois) meses o prazo de vigência da Carta-Contrato nº. 13/2021 (evento [0741416](#)), contados a partir de 23/12/2022 com término em 22/02/2023, em razão do detalhado pela unidade gestora na Manifestação 21/2022/COMSEG (eventos [0948742](#) do Processo Administrativo respectivo), e conforme resumo a seguir:

Novo Valor Mensal da Locação	Valor Total da Renovação da Carta Contrato de 23/12/2022 a 22/02/2023 (02 meses)
R\$ 5.378,01	R\$ 10.756,02



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Primeira – A Contratada anuiu com a prorrogação supramencionada, conforme consta evento [0947593](#) do Processo respectivo.

Subcláusula Segunda – No evento [0948742](#) do Processo correspondente a unidade gestora apresenta as informações detalhadas que motivaram a lavratura do presente Termo Aditivo.

Subcláusula Terceira – Para fazer jus aos valores pretéritos decorrentes do reajuste contratual, o LOCADOR deverá apresentar fatura/recibo complementar separadamente, contendo a diferença entre os valores pagos e valores majorados com relação ao reajuste indicado neste instrumento.

Subcláusula Quarta– O histórico desta contratação consta no anexo I deste instrumento.

DO VALOR

CLÁUSULA SEGUNDA – O valor total estimado deste termo aditivo é de **R\$ 15.292,14** (quinze mil duzentos e noventa e dois reais e quatorze centavos), correspondendo ao somatório do impacto trimestral do reajuste (R\$ 4.536,12) e do impacto da prorrogação (R\$ 10.756,02), indicados na anterior deste instrumento.

Subcláusula única – As despesas com a execução do presente termo aditivo correrão à conta dos recursos específicos consignados no orçamento da Justiça Eleitoral de Rondônia, Fonte de Recurso 0100000000 e Natureza da Despesa 339036, consoante Nota de Empenho 2022NE000115, de 14/09/2022 (evento [0900446](#)), a ser reforçada, caso necessário.

DO FUNDAMENTO LEGAL

CLÁUSULA TERCEIRA - O presente Termo Aditivo é celebrado com fundamento no artigo 65, §8º, da Lei 8.666/93 c/c a Cláusula Décima Quinta da Carta-Contrato n. 13/2021 (Reajuste), e com fundamento no art.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

51 da Lei n. 8.245/91 c/c a Cláusula Quinta da Carta-Contrato n. 13/2021 (Prorrogação).

DA RATIFICAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - Ficam ratificadas todas as cláusulas e condições estabelecidas no Contrato Originário e não alteradas pelos aditivos e pelas apostilas posteriores.

DA PUBLICAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA – O LOCATÁRIO providenciará a publicação resumida do presente instrumento de Termo Aditivo no Diário Eletrônico da Justiça Eleitoral de Rondônia e no Diário Oficial da União, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, na forma do Parágrafo único do Art. 61, da Lei n. 8.666/1993.

E por estarem, LOCATÁRIO e LOCADORA assim acordados, lavrou-se o presente instrumento, que após lido e achado conforme, foi assinado pelas partes e testemunhas por meio do Sistema Eletrônico de Informação – SEI do TRE-RO.

Porto Velho/RO, dezembro de 2022.

LIA MARIA ARAÚJO LOPES Pelo LOCATÁRIO	BRUNO GEFERSON MATOS SILVÉRIO Pela empresa LOCADORA
Fábia Maria dos Santos Silva	Luciano da Silva Santos CPF: 812.434.482-53

**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA**

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

CPF: 567.849.102-49 Testemunha	Testemunha
-----------------------------------	------------

**ANEXO I DO TERMO ADITIVO N. 02 À CARTA-CONTRATO
N. 13/2021****Histórico do Contrato: informações sobre o Contrato inicial e de cada
Aditivo/Apostila:**

Contrato/Aditivo/Apostila (Valores, objetos e datas de assinatura e de vigência)	Valor inicial do contrato e valor total de cada aditivo/apostila	Percentual de acréscimo/supressão realizado em cada aditivo em relação ao valor inicial do contrato (Art. 65, § 1º da Lei n. 8.666/93)
Carta-Contrato n. 13/2021, assinado em 22/09/2021 – Volume III do PA (evento n. 0741416) Vigência de 12 meses, a contar da assinatura, ou seja, de 22/09/2021 a 22/09/2022.	R\$ 60.000,00	-
Termo Aditivo n. 1, assinado em 21/09/2022 – Volume XI do PA (evento n. 0900654). I) Prorrogar por mais 3 meses, a contar de 23/09/2022 a 22/12/2022.	R\$ 15.000,00	-
Termo Aditivo n. 2, assinado em _/12/2022 – Volume XIII do PA (evento n. 0953590). 1) Registrar 1º reajuste no percentual de 7,560140%, com efeitos a contar de 23/09/2022 (R\$ 378,01 ao mês). Total estimado em R\$ 4.536,12; e 2) Prorrogar por mais 02 meses, a contar de 23/12/2022 a 22/02/2023 (R\$ 10.756,02).	R\$ 15.292,14	-



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

*Eventuais divergências nas somas são decorrentes de arredondamento de casas decimais em cálculos envolvendo dízimas periódicas.

VALOR ATUALIZADO CONTRATO PARA EVENTUAL CÔMPUTO DE ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES – Art. 65, § 1º da Lei n. 8.666/93 e Acórdão TCU 749/2010 – Plenário.	R\$ 64.536,12
PERCENTUAL TOTAL DE ACRÉSCIMOS JÁ REALIZADOS NESTA CONTRATAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR ATUALIZADO CONTRATO – Art. 65, § 1º da Lei n. 8.666/93 e Acórdão TCU 749/2010 – Plenário.	0,00%



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO LOPES, Diretora Geral**, em 09/12/2022, às 11:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO GEFERSON MATOS SILVERIO, Usuário Externo**, em 13/12/2022, às 11:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO DA SILVA SANTOS, Auxiliar Administrativo(a)**, em 13/12/2022, às 11:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FÁBIA MARIA DOS SANTOS SILVA, Chefe de Seção**, em 15/12/2022, às 09:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0953590** e o código CRC **52B3059E**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

PROCESSO: 0000928-54.2021.6.22.8000

INTERESSADO: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDONIA - TRE-RO

ASSUNTO: REAJUSTE – PRORROGAÇÃO – MINUTA DO TERMO ADITIVO –
CARTA-CONTRATO n. 13/2022 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O
FÓRUM ELEITORAL DE OURO PRETO DO OESTE.

PARECER JURÍDICO Nº 270 / 2022 - PRES/DG/SAOFC/AJSAOFC

I – RELATÓRIO

01. O processo administrativo **abriga** a formalização da contratação de locação de imóvel não residencial de propriedade de Empresa **M. DE L. M. SILVERIO EIRELI** - Nome fantasia: GRUPO SILVERIO-ME, CNPJ n. 24.605.930/0001-37, **contratado/locador**, para abrigar, provisoriamente, as atividades jurisdicionais das 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Ouro Preto do Oeste, contratação materializada na Carta-contrato n. 13/2021 ([0741416](#)), com vigência de 12 (doze) meses, a partir de 22/09/2022, admitida a prorrogação, nos termos da Cláusula Quinta do referido Ajuste. Tal ajuste foi prorrogado até o dia 22/12/2022, conforme Termo Aditivo n. 1 ([0900654](#)). Assim, verifica-se que a locação está em plena e regular execução nos dias atuais.

02. Com a proximidade do termo final da vigência da locação, a Coordenadoria de obras, manutenção e serviços gerais (COMSEG), unidade gestora, submeteu os autos ao Secretário da SAOFC para análise dos autos e manifestou-se pela reajuste contratual com aplicação do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) apurado para o período de julho/2021 a junho/2022 no percentual de 7,560140 %, conforme memória de cálculo juntada ([0948594](#)), bem como pela prorrogação por mais 2 (dois) meses, mediante a Manifestação n. 21/2022 – PRES/DG/SAOFC/COMSEG ([0948742](#)).

03. A COMSEG alegou que o imóvel locado atende às necessidades dos Cartórios Eleitorais da 13ª e 28ª Zona Eleitoral, que o locador do imóvel demonstrou interesse na prorrogação do prazo ([0947593](#)), e que, a prorrogação é necessária em razão de a reforma e ampliação do prédio próprio das referidas ZEs não está concluída - pois empresa contratada para executar a ampliação e reforma do Fórum Eleitoral de Ouro Preto do Oeste - MAROK SERVIÇOS DE ENGENHARIA



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

ELÉTRICA LTDA - teve o prazo de execução comprometido pela demora na emissão do alvará da obra pela prefeitura do referido município, fato já noticiado no evento [0886838](#) e que demandará ajustes no cronograma da obra,; que o imóvel locado está atendendo a contendo as atividades da Justiça Eleitoral. Ainda, informa a necessidade de reforço da nota de empenho emitida, no valor de R\$ 2.388,90 (dois mil trezentos e oitenta e oito reais e noventa centavos), para suportada as despesas referentes a este exercício financeiro, e suplementação da programação do Orçamento de 2023 para suportar a execução do contrato no ano vindouro, no valor de R\$ 9.501,15 (nove mil quinhentos e um reais e quinze centavos).

04. O Secretário da SAOFC, por meio do Despacho n. 3410/2022 ([0948829](#)), encaminhou os autos à COFC para programação orçamentária dessa possível despesa, à SECONT para elaboração de minuta de termo aditivo e, após, a esta AJSAOFC, para análise e emissão de parecer jurídico.

05. Em seguida, na Informação n. 409/2022 ([0951619](#)), o coordenador da COFC aduz que não é possível a programação e consequente reserva orçamentária das despesas deste contrato referente ao exercício financeiro de 2023 por depender de aprovação da LOA de 2023 e da abertura do exercício 2023 para a disponibilização dos créditos no SIAFI pela Secretaria de Orçamento Federal (SEF/ME). Além disso, informou que para custear a contratação em análise está previsto na proposta orçamentária deste TRE-RO para o exercício de 2023 o montante de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

06. Atendendo ao Despacho n. 2502/2022 ([0951621](#)), a SPOF juntou a programação orçamentária ([0951722](#)), no montante de R\$ 2.388,90, para custear a despesa no presente exercício, em reforço à Nota de Empenho, oportunidade em que, atenta ao disposto no art. 16, II, c/c o § 4º, I do mesmo dispositivo, ambos da LC n. 101/2000 (LRF), informou que a despesa pretendida pela Administração está adequada e compatível orçamentária e financeiramente com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual (PPA, LDO e LOA).

07. Em cumprimento ao expediente acima mencionado, carrou-se aos autos a minuta do Termo Aditivo n. 01 à Carta-contrato n. 13/2021 ([0949277](#)).

08. Assim instruídos, vieram os autos para análise desta Assessoria Jurídica ([0949278](#)). **É o necessário relato.**



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

II – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

09. Inicialmente, convém ressaltar que este parecer utiliza como base os elementos que constam nestes autos (Processo SEI 0000928-54.2021.6.22.8000) até a presente data.

10. Ressalte-se que, conforme art. 58-A, inciso I c/c XI, do Regimento Interno do Corpo Administrativo do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia, com redação dada pelo Resolução TRE-RO n. 11/2022, e demais atos normativos regulamentadores das atividades dos Assessores Jurídicos, é responsabilidade desta Assessoria prestar consultoria jurídica, de forma imparcial, aos atos praticados no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral de Rondônia – TRE/RO.

11. O presente parecer se restringirá aos aspectos jurídicos, com base nas peças constantes dos autos, não adentrando no mérito técnico e administrativo, salvo patente ilegalidade. Isso não significa, porém, que não poderão ser tecidas considerações e recomendações a respeito da motivação dos atos para melhor embasá-los.

12. A manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados.

III – ANÁLISE JURÍDICA

3.1 – DO REAJUSTE EM SENTIDO ESTRITO

13. A pretensão da COMSEG tem amparo no **art. 55, III, ambos da Lei n. 8.666/93**, trata-se de **reajuste em sentido estrito**, o qual determina a estipulação de critérios periódicos de reajuste, por sua vez reproduzidos expressamente na Carta-Contrato Administrativo n. 13/202. Veja-se:

Carta-Contrato nº 13/2021

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O valor do aluguel mensal permanecerá **sem reajuste** durante a vigência desta contratação e, caso haja prorrogação contratual, o reajuste se dará pelo índice apurados nos últimos 12 meses da locação inicial.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Subcláusula Primeira – Eventual reajuste será processado mediante aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, medido pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Subcláusula Segunda - Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA negociará junto ao LOCATÁRIO a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

14. Segundo Marçal Justen Filho, o “*Reajuste consiste na indexação dos preços contratuais, submetendo-os a variação periódica e automática segundo a flutuação de índices predeterminados*”. Ou seja, o reajuste deve ser concedido de ofício pela Administração, quando completado o lapso de 12 meses a contar da data de apresentação da proposta ou da data-base da categoria profissional envolvida na execução do objeto.

15. Sobre o tema, o Manual de Licitações e Contratos do TCU – 4ª Edição, às fls. 704 e 719, assim orienta:

Faça constar nos editais e nos respectivos contratos, ainda quando o prazo de duração do ajuste for inferior a 12 (doze) meses, cláusula que estabeleça o critério de reajustamento dos preços, indicando expressamente no referido instrumento o índice de reajuste contratual a ser adotado, nos termos do disposto nos arts. 40, inc. XI, e 55, inc. III, da Lei nº 8.666/1993. **Acórdão 73/2010 Plenário**

É necessário distinguir, portanto, os conceitos de reajuste e recomposição de preços. Sob um certo ângulo, esta última expressão indica gênero, de que aquela configura espécie. A recomposição de preços é o procedimento destinado a avaliar a ocorrência de evento que afeta a equação econômico financeira do contrato e promove adequação das cláusulas contratuais aos parâmetros necessários para recompor o equilíbrio original. **Já o reajuste é procedimento automático, em que a recomposição se produz sempre que ocorra a variação de certos índices, independente de averiguação efetiva do desequilíbrio.** Já a recomposição pressupõe a apuração real dos fatos e exige comprovação acerca de todos os detalhes relacionados com a contratação e os fatos supervenientes a ela. O que se afirma é a garantia constitucional da manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato administrativo. Deve reputar-se que, ocorrendo elevação de custos não retratada pelo índice de atualização ou de reajuste adotado contratualmente, o particular tem direito a recomposição de preços. **Acórdão 54/2002 Segunda Câmara (Voto do Ministro Relator)** (sem grifo no original)

16. Desta forma, subsiste o **poder-dever** da Administração em manter íntegra a equação econômico-financeira do contrato, haja vista que o reajustamento previsto se configura em obrigação, e não mera faculdade da Administração. Nesse sentido:

DECISÃO TCU N. 425/2002 – PLENÁRIO

13.2 É requerida pela empresa a modificação da expressão "poderá ser reajustada" por "será reajustada", (item 27 do edital, folha 86) constando também a fórmula de reajuste correspondente.

...

13.4 Entendemos procedente a solicitação, visto que a Lei n.º 8.666/93, em seu artigo 55, determina, não faculta, o reajustamento dos preços contratuais, sua



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

periodicidade e o estabelecimento da fórmula utilizada para tal correção. Ou seja, a Administração tem a obrigação e não a faculdade de adotar os procedimentos mencionados. Desse modo, deve ser determinada a correção do edital."

....

O Tribunal Pleno, diante das razões expostas pelo Relator, DECIDE:

...

8.2. determinar ao DNER que, no contrato decorrente da Tomada de Preços n.º 034/2001, introduza, por meio de termo aditivo, as seguintes alterações, de modo a adequá-lo à legislação em vigor:

...

b) na cláusula referente a reajuste, substituir a expressão "poderá ser reajustada" por "será reajustada", em atendimento ao artigo 55, III, da Lei n. 8.666/93;

17. Vale apresentar entendimento do TCU e da AGU, que claramente responsabilizam a administração pela aplicação automática do reajuste estrito senso nos contratos administrativos, vejamos texto do **Parecer n. 02/2016/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU:**

(...)

39. A automaticidade do reajuste significa, em outras palavras, que a sua concessão não demanda a prévia comprovação, pelo contratado, da alteração de cada um dos custos envolvidos na execução do contrato; **ao revés, a ocorrência da variação de custos é presumida, e a sua correção se dá por meio da mera aplicação periódica aos preços contratados dos índices oficiais previamente estabelecidos em edital e contrato, consoante uma fórmula matemática prevista nesses instrumentos. Para tanto, há que se aferir, apenas, a variação acumulada do índice previsto nos 12 (doze) meses anteriores à data-base do reajuste.**

(...)

41. O TCU, inclusive, já admitiu o caráter automático do reajuste em sentido estrito, aduzindo que *"A diferença entre repactuação e reajuste é que este é automático e deve ser realizado periodicamente, mediante a simples aplicação de um índice de preço, que deve, dentro do possível, refletir os custos setoriais. Naquela, embora haja periodicidade anual, não há automatismo, pois é necessária a demonstração da variação dos custos do serviço"* (Acórdão nº 1374/2006- TCU - PLENÁRIO).

42. Nessa esteira, considera-se que, uma vez estabelecido em edital e pactuado entre as partes no âmbito do contrato administrativo, **o reajuste deve ser automática e periodicamente realizado pela própria Administração contratante, e de ofício, não sendo exigível prévio requerimento ou solicitação por parte do contratado.**

43. Trata-se, em realidade, do simples e regular cumprimento, pela Administração, da cláusula contratual que estabelece o reajuste por índices dos preços inicialmente contratados e em última análise, do próprio edital e da legislação de regência.

(...)

18. No caso ventilado, a unidade gestora solicitou a aplicação do reajuste de preços no percentual de 7,560140% pelo IGP-M, consoante preconiza a regra contratual mencionada, a fim de repor perdas inflacionárias do período entre setembro de 2021 a setembro de 2022 ([0948594](#)). E, resta verificado o preenchimento do período aquisitivo para a



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

aplicação do reajuste, pois foi decorrido um ano da data definida no contrato em comento ([0741416](#)).

19. Dessa forma, esta Assessoria com fundamento no **art. 55, III, da Lei n. 8.666/93**, e na Cláusula Décima Quinta, da carta-contrato em análise, opina ser devido os valores do reajuste contabilizado no período citado.

3.2 DA PRORROGAÇÃO DA CARTA-CONTRATO N. 13/2021

20. Inicialmente, é importante esclarecer que a contratação ora analisada e materializada na Carta-contrato TRE/RO n. 13/2021 está fundamentada como dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas **necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha**, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

(...)

21. Veja-se que o texto legal estabelece expressamente os **requisitos para a locação direta de imóveis**, devendo o ato se destinar ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração**, em razão da necessidade de instalação e localização que condicionem a sua escolha, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

22. Nenhuma dúvida resta quanto ao atendimento das **finalidades precípuas da Administração**, haja vista que o imóvel vem atendendo convenientemente as necessidades do Fórum eleitoral dos Cartório da 13ª e 28ª Zonas Eleitorais de Ouro Preto do Oeste, onde ocorrem diversas atividades eleitorais de repercussão na comunidade local.

23. Tem-se, ainda, a **necessidade de comprovação da escolha** do imóvel para o perfeito atendimento da demanda administrativa qualificada pelo **interesse público**, a qual deve ser instruída pelo **binômio adequação-localização**, que na essência resume-se apenas à simples adequação, haja vista que é impossível conceber esta sem aquela. Contudo,



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

a Corte de Contas Nacional, pacificou que, em sede de contratação direta, a **localização** do imóvel é determinante para a escolha, como na **Decisão TCU n. 337/1998 – 1º Câmara**.

24. Verifica-se que a Administração não descuidou da referida comprovação, vez que o documento carreado aos autos e também descrito no item 3.3 do Projeto Básico n. 9/2021-COSEG ([0728541](#)), **justifica de forma adequada a escolha** do imóvel, apontando-o como aquele adequado para o atendimento do interesse público, o que se considera ratificado pelos elementos que constam da Manifestação n. 21 do Coordenador da COMSEG ([0948742](#)).

25. Assim sendo, de acordo com a COMSEG, dada a proximidade do término da vigência da Carta-contrato n. 13/2021 e a necessidade da continuidade da locação para a realização das atividades eleitorais, uma vez que - como informado pela COMEG - o prédio próprio do Fórum Eleitoral de Ouro Preto D'oeste passa por serviços de ampliação e reforma para dotá-lo da estrutura adequada ao seu funcionamento, e que o cronograma da obra deverá ser alterado pela demora na emissão de alvará de licença de obra pela prefeitura do referido município. Logo, a prorrogação da locação pelo prazo suficiente à entrega definitiva da obra apresenta-se como a solução viável e segura para o perfeito atendimento dessa demanda.

26. É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada, haja vista que as consultas realizadas à Superintendência de Patrimônio da União no Estado de Rondônia ([0708562](#)) e a municipalidade ([0668952](#)) resultaram em negativas quanto à disponibilidade de imóveis públicos.

27. Também é fato que o contrato de locação de imóvel, mesmo celebrado pela Administração Pública, tem características essenciais de direito privado. No dizer da Administrativista Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

(...) quando a Administração celebra contrato cujo objeto apenas indiretamente ou acessoriamente diz respeito ao interesse geral (na medida em que tem repercussão orçamentária, quer do lado da despesa, quer do lado da receita), ela se submete ou pode submeter-se ao direito privado; por exemplo, para comprar materiais necessários a uma obra ou serviço público, para colocar no seguro os veículos oficiais, **para alugar um imóvel necessário à instalação de repartição pública**, enfim, para se equipar dos instrumentos necessários à realização da atividade principal, esta sim, regida pelo direito público. (Sem grifo no original).

28. Nesse caso, a norma que disciplina a matéria recai sobre a **Lei n. 8.245/1991** (Lei do Inquilinato), que dispõe o seguinte:



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Parágrafo único. Ausente a vênua conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

Parágrafo único. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.

(...)

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

(...)

29. Verifica-se que o legislador aplicou o direito privado às questões **relativas à duração e prorrogação desses contratos**. Dessa forma, a vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo **art. 51 da Lei n. 8.245/91**. A Orientação Normativa n. 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia Geral da União é nesse sentido:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 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.

30. Ressalte-se que há manifestação expressa do locador na prorrogação da Carta-contrato n. 13/2021, pelo prazo de mais 2 (dois) meses ([0947593](#)).

3.4 DA ANÁLISE DA MINUTA DO 1º TERMO ADITIVO À CARTA-CONTRATO N. 13/2021

31. Na análise formal dos termos da minuta do instrumento juntada ao evento [0949277](#) percebe-se que foi registrada tanto o reajuste, decorrente da variação do IGP-M, acumulado em 7,560140%, aferido no período de setembro/2021 a setembro/2022, quanto a prorrogação da vigência do contrato de locação por mais 2 (dois) meses, contados a partir de 23/12/2022, com término em 22/02/2023, os valores dos atos e o registro da fonte orçamentária para fazer frente à despesa, seus fundamentos legais,



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

ratificação das demais regras e condições da locação e, ainda, a necessária publicação do extrato do instrumento como condição de sua eficácia.

32. Deste modo, encontra-se, sob o aspecto formal, em **conformidade** com as regras da Lei n. 8.666/93, atendendo aos princípios e diretrizes que norteiam a sua aplicação, **não havendo reparos a fazer nessa seara**, estando apto, portanto, a produzir os efeitos jurídicos pretendidos pela Administração.

IV – CONCLUSÃO

33. Pelo exposto, com escopo nos elementos existentes nos autos, na linha dos fundamentos fáticos e jurídicos descritos neste parecer, esta Assessoria Jurídica conclui pela:

I - Aplicação do **reajuste *strito sensu*** na Carta-contrato 13/2021 no patamar de **7,560140%** decorrente da variação do IGP-M, aferido no período de setembro de 2022 e setembro de 2023, com efeitos financeiros sobre o Contrato mencionado a partir 23 de setembro de 2022 (**1º reajuste**);

II - **Autorização da prorrogação da locação**, por mais 2 (dois) meses, com fundamento no art. 51 da Lei n. 8245/91 e Cláusula Quinta da Carta-contrato 13/2021, na medida em que presentes os requisitos legais exigíveis.

Como registrado nos **itens 5 e 6 deste parecer**, foi juntado no processo a devida programação orçamentária para o suporte da despesa pretendida referente a este exercício financeiro. Ressalte-se ainda que há manifestação expressa do locador na prorrogação da Carta-contrato citada (0947590).

34. Para cumprimento do artigo 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, esta Assessoria Jurídica **APROVA** os termos do instrumento juntado aos autos ([0949277](#)).

35. Por fim, registre-se que esta Assessoria Jurídica analisou os aspectos formais e jurídicos da situação a ela submetida, já que regimentalmente impedida de pronunciar-se acerca dos aspectos técnicos associados ao objeto.

À consideração do Secretário da SAOFC.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos



Documento assinado eletronicamente por **MAIARA SALES DO CASAL**, **Analista Judiciário**, em 06/12/2022, às 14:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0951724** e o código CRC **095E3371**.

0000928-54.2021.6.22.8000

0951724v6

PROCESSO: 0000928-54.2021.6.22.8000

INTERESSADO: 28ª ZONA ELEITORAL

ASSUNTO: Prorrogação do prazo de vigência da Carta-contrato n. 13/2021 - Locação de imóvel para abrigar o Fórum Eleitoral de Ouro Preto d'Oeste.

DESPACHO Nº 1551 / 2022 - PRES/DG/GABDG

Trata-se de processo administrativo no qual este Tribunal firmou a Carta-contrato n. 13/2021 ([0741416](#)), cujo objeto é a locação de imóvel não residencial de propriedade da empresa M. DE L. M. SILVERIO EIRELI (Nome fantasia: GRUPO SILVERIO-ME), CNPJ n. 24.605.930/0001-37, contratado/locador, com o objetivo de instalar provisoriamente o Fórum Eleitoral do Município de Ouro Preto d'Oeste. O referido contrato, com vigência de 12 (doze) meses, a partir de 22/09/2021, admitida a prorrogação, nos termos da Cláusula Quinta do referido Ajuste, foi prorrogado até o dia 22/12/2022, conforme Termo Aditivo n. 1 ([0900654](#)).

Com a proximidade do termo final da vigência da locação, a Coordenadoria de Obras, Manutenção e Serviços Gerais (COMSEG), unidade gestora do contrato, manifestou-se pela reajuste contratual com



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

aplicação do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) apurado para o período de julho/2021 a junho/2022 no percentual de 7,560140 %, conforme memória de cálculo juntada (0948594), bem como pela prorrogação por mais 2 (dois) meses, mediante a Manifestação n. 21/2022 – PRES/DG/SAOFC/COMSEG (0948742).

A COMSEG alegou que o imóvel locado atende às necessidades dos Cartórios Eleitorais da 13ª e da 28ª Zona Eleitoral, que o locador do imóvel demonstrou interesse na prorrogação do prazo (0947593), e que, a prorrogação é necessária em razão de a reforma e ampliação do prédio próprio das referidas ZEs não estar concluída, demandando ajustes no cronograma da obra; e que o imóvel locado está atendendo a contento as atividades da Justiça Eleitoral. Informa, ademais, a necessidade de reforço da nota de empenho emitida, no valor de R\$ 2.388,90 (dois mil trezentos e oitenta e oito reais e noventa centavos), para suportar as despesas referentes a este exercício financeiro, e a suplementação da programação do Orçamento de 2023 para suportar a execução do contrato no ano vindouro, no valor de R\$ 9.501,15 (nove mil quinhentos e um reais e quinze centavos).

Na sequência, a Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade - SAOFC encaminhou o feito, concomitantemente, à COFC para programação orçamentária da despesa; à SECONT, com vistas à elaboração da minuta de termo aditivo; e à AJSAOFC para emissão de parecer jurídico (0948829).

A SPOF, em atenção ao Despacho n. 2502 da COFC (0951621), realizou a programação orçamentária dos valores a serem executados no corrente exercício, mediante emissão de pré-empenho (0951722). De outro giro, por se tratar de contratação com previsão de execução orçamentária no exercício vindouro, informou não ser possível a programação e a consequente reserva orçamentária neste exercício financeiro dos valores a serem executados em 2023, por depender de aprovação da Lei de Orçamento Anual. Todavia, registrou-se que a proposta orçamentária deste TRE-RO para o exercício 2023 tramita no processo n. 0000150-50.2022.6.22.8000, com previsão de valores suficientes às despesas com o objeto dessa contratação (0951619).

A SECONT elaborou a minuta de termo aditivo n. 2 (0949277) à Carta-Contrato n. 13/2021, remetendo à Assessoria Jurídica da SAOFC (0949278), a qual, após análise, aprovou os termos daquele instrumento, para cumprimento do art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93. Ademais, a AJSAOFC opinou pela aplicação do reajuste *stricto*



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

sensu na Carta-contrato 13/2021 no patamar de 7,560140% decorrente da variação do IGP-M, aferido no período de setembro de 2022 e setembro de 2023, com efeitos financeiros sobre o Contrato mencionado a partir 23 de setembro de 2022 (1º reajuste); e pela autorização da prorrogação da locação, por mais 2 (dois) meses, na medida em que presentes os requisitos legais exigíveis ([0951724](#)).

Por sua vez, a SAOFC manifestou-se favorável ao reajuste ao valor da Carta-Contrato n. 13/2021 ([0741416](#)), decorrente da variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), aferido no período de setembro de 2021 a setembro de 2022, com efeitos financeiros sobre a referida Carta-Contrato a partir de 23/09/2022; bem assim pelo deferimento do aditivo contratual objetivando prorrogar o prazo de vigência da Carta-Contrato n. 13/2021 ([0741416](#)) por mais 2 (dois) meses, a contar do dia 23/12/2022 a 22/02/2023 ([0951757](#)).

Inicialmente, cumpre registrar que o presente procedimento adota as regras da Lei n. 8.666/93, ainda vigente, tendo em vista que a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos - Lei n. 14.133, publicada em 1º de abril de 2021 - tem em seu artigo 191 c/c 193 a permissão para a utilização da lei geral de licitações anterior até o decurso do prazo de 02 (dois) anos, contados da data de sua publicação, momento este - 1º/04/2023.

Como relatado, versam os autos sobre pedido de prorrogação da Carta-contrato n. 13/2021, contratação essa fundamentada em dispensa de licitação nos termos do art. 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93.

O referido dispositivo traz em seu texto todos os requisitos necessários para a locação direta de imóveis pela Administração, aplicáveis também em casos de prorrogações de contratos. Veja-se:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; *grifamos*

(...)

Da instrução dos autos, verifica-se que se mantêm presentes os requisitos exigíveis, uma vez que atendidas as finalidades precípuas desta Administração, haja vista que o imóvel tem atendido convenientemente as



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos

necessidades do Fórum Eleitoral de Ouro Preto d'Oeste, conforme consta da Manifestação n. 21/2022 da COMSEG (0948742).

Assim, estando os presentes autos devidamente instruídos com os documentos necessários e havendo a anuência do locador (0947593), está comprovada a necessidade de aditamento em questão, para prorrogação do prazo de vigência por mais 2 (dois) meses, com fundamento na Cláusula Quinta da Carta-contrato n. 13/2021 e nas Lei n. 8.245/91 e n. 8.666/93.

Quanto ao reajuste em sentido estrito, a pretensão tem amparo no art. 55, inciso III, da Lei n. 8.666/93, o qual determina a estipulação de critérios periódicos de reajuste, por sua vez reproduzidos expressamente na Cláusula Décima Quinta da Carta-Contrato n. 13/2021.

No caso ventilado, a unidade gestora solicitou a aplicação do reajuste de preços no percentual de 7,560140% pelo IGP-M, consoante preconiza a regra contratual mencionada, a fim de repor perdas inflacionárias do período entre setembro de 2021 a setembro de 2022 (0948594). Consoante o item 18 do Parecer Jurídico n. 270 (0951724), ficou demonstrado o preenchimento do período aquisitivo para a aplicação do reajuste, pois foi decorrido um ano da data da concessão do último reajuste (0741416).

Ante o exposto, com abrigo nos documentos constantes dos autos e no artigo 1º, inciso II, da Portaria n. 66/2018, **AUTORIZO a PRORROGAÇÃO** do prazo de vigência da Carta-Contrato n. 13/2021 por mais 2 (dois) meses, contados a partir de 23/12/2022 com término em 22/02/2023, com fundamento no art. 51 da Lei n. 8.245/91 e na Cláusula Quinta daquela Carta, bem como autorizo a aplicação do reajuste *stricto sensu* no patamar de 7,560140% decorrente da variação do IGP-M, aferido no período de setembro de 2022 e setembro de 2023, com efeitos financeiros sobre o Contrato mencionado a partir 23 de setembro de 2022 (1º reajuste), nos termos da minuta de termo aditivo n. 2 (0949277).

À SAOFC para prosseguimento do feito, com vistas à efetivação da prorrogação pretendida.



Documento assinado eletronicamente por **LIA MARIA ARAÚJO**

LOPES, Diretora Geral, em 07/12/2022, às 16:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE RONDÔNIA

Secretaria de Administração, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Coordenadoria de Material e Patrimônio

Seção de Contratos



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tre-ro.jus.br/servicos-judiciais/verificacao> informando o código verificador **0952277** e o código CRC **795D387E**.

0000928-54.2021.6.22.8000