



2º TERMO ADITIVO

QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
AFOGADOS DA INGAZEIRA E TEREZA KILMA
SANTANA CRUZ.

PROCESSO LICITATÓRIO Nº: 015/2025

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE Nº 012/2025

CONTRATO Nº: 015/2025

TIPO DE ADITIVO: REAJUSTE DE ALUGUEL

Pelo presente instrumento particular de aditivo de contrato administrativo entre o **MUNICÍPIO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 10.346.096/0001-06, com sede na Praça Monsenhor Alfredo de Arruda Câmara, n.º 20, nesta cidade, neste ato representado por seu Prefeito, **ALESANDRO PALMEIRA DE VASCONCELOS LEITE**, brasileiro, casado, psicólogo, portador do CPF nº [REDACTED] 45 [REDACTED],
outro lado a empresa:

TEREZA KILMA SANTANA CRUZ, inscrita no CPF: [REDACTED] 280 [REDACTED],
residente à Av. Artur Padilha nº 895, Centro, Afogados da Ingazeira-PE.

Firmam o presente TERMO ADITIVO observando-se as disposições legais atinentes à matéria e as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do contrato ao presente termo aditivo é a: LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL LUIZ DE GÓES Nº 1146, CENTRO, AFOGADOS DA INGAZEIRA-PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL MANOEL ARÃO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O valor do aluguel foi pactuado mutuamente entre as partes, conforme previsão da cláusula sexta do contrato 015/2025, ficando acordado da seguinte forma: O VALOR MENSAL DO ALUGUEL FICARÁ NO VALOR DE 1.200,00(MIL E DUZENTOS REAIS), E SEU VALOR GLOBAL SERÁ DE 14.400,00(QUATORZE MIL E QUATROCENTOS REAIS), NÃO PODENDO SER REAJUSTADO ATÉ O FIM DA GESTÃO DO PREFEITO ALESANDRO PALMEIRA DE VASCONCELOS LEITE, QUE TERMINA NO DIA 31/12/2028.

CLÁUSULA TERCEIRA– DA RATIFICAÇÃO

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas do contrato original.

Praça Monsenhor Alfredo de Arruda Câmara, nº325 – Centro – Afogados da Ingazeira – PE
CEP: 56.800-000 / Fone: (87) 3838-2717 / 1235





CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica eleito o foro da Comarca de Afogados da Ingazeira, Estado de Pernambuco, para dirimir quaisquer questões e/ou dúvidas oriundas da inobservância deste **CONTRATO**.

E por estarem justos e acordados, firmam o Presente **CONTRATO**, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só fim.

Afogados da Ingazeira - PE, 28 de abril 2026.

**ALESANDRO PALMEIRA
DE VASCONCELOS**
LEITE:02770235486

Assinado de forma digital por
ALESANDRO PALMEIRA DE
VASCONCELOS
LEITE:02770235486

ALESANDRO PALMEIRA DE VASCONCELOS LEITE

REPRESENTANTE LEGAL / CONTRATANTE


TEREZA KILMA SANTANA CRUZ

REPRESENTANTE LEGAL / CONTRATADA





SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS - MUNICÍPIO DE AFOGADOS DA INGAZEIRA

PARECER JURÍDICO Nº 68/2026

EMENTA: Direito Administrativo Contrato administrativo Locação de imóvel Lei nº 14.133/2021 Termo aditivo Atualização do valor do aluguel Previsão contratual Decurso do prazo mínimo Possibilidade jurídica Necessidade de comprovação da vantajosidade Ausência de pesquisa de mercado e critérios objetivos Instrução processual insuficiente Parecer pelo prosseguimento condicionado à complementação da instrução.

I. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada pela Controladoria Interna, por meio da Comunicação Interna nº 041/2026, para emissão de parecer jurídico acerca da celebração de termo aditivo visando à atualização do valor do aluguel do Contrato nº 015/2025, cujo objeto consiste na locação de imóvel localizado na Rua Coronel Luiz de Góes nº 1146, destinado ao funcionamento do Arquivo Público Municipal.

O contrato originário foi firmado pelo valor mensal de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 12.000,00 anuais.

O termo aditivo proposto objetiva elevar o valor mensal para R\$ 1.200,00, perfazendo o montante anual de R\$ 14.400,00.

A justificativa apresentada fundamenta-se no decurso do prazo mínimo de doze meses, na existência de cláusula contratual autorizativa e na necessidade de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro diante da variação inflacionária.

É o relatório.



II. FUNDAMENTAÇÃO

O contrato em análise submete-se ao regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, conforme previsto no instrumento contratual, sendo certo que a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro constitui garantia fundamental dos contratos administrativos, conforme decorre do art 6º inciso LVIII e dos arts 25 §7º e 92 da referida lei, que exigem a previsão e observância de critérios de atualização dos valores contratuais.

A doutrina especializada destaca que o reajuste é mecanismo destinado à recomposição da equação econômico-financeira diante de variações ordinárias e previsíveis de custos, devendo estar previamente previsto no edital e no contrato, com base em índice objetivo, conforme leciona NIEBUHR Joel de Menezes ao tratar do tema no âmbito da Lei nº 14.133/2021.

No caso concreto, verifica-se que o contrato estabelece a irrealizabilidade dos preços pelo período de um ano e admite, após esse prazo, a possibilidade de atualização mediante negociação entre as partes e consideração de índices inflacionários, estando igualmente comprovado o decurso do período mínimo, o que autoriza, em tese, a recomposição do valor contratual.

Entretanto, observa-se que a alteração proposta não decorre da aplicação de índice previamente definido, mas de ajuste entre as partes, circunstância que, sob o ponto de vista técnico, caracteriza hipótese de revisão contratual, nos termos do art 124 inciso II alínea d da Lei nº 14.133/2021, que trata da recomposição da equação econômico-financeira em razão de fatos supervenientes ou necessidade de reequilíbrio.

A jurisprudência dos Tribunais de Contas é firme no sentido de que a Administração deve demonstrar a compatibilidade dos valores contratados com os preços de mercado, especialmente em contratos de locação, exigindo-se pesquisa prévia e justificativa técnica adequada, conforme orientações do Tribunal de Contas da União no sentido de que a Administração deve comprovar a vantajosidade da contratação e a adequação dos preços praticados.

No mesmo sentido, o Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco tem reiteradamente exigido que contratações e aditivos envolvendo locação de imóveis sejam instruídos com avaliação de mercado, pesquisa comparativa e demonstração da economicidade, sob pena de irregularidade e responsabilização do gestor.

No caso em análise, embora exista justificativa para a atualização do valor, não foram apresentados elementos técnicos suficientes para demonstrar a compatibilidade do valor proposto com o mercado, inexistindo pesquisa de preços, avaliação imobiliária, comparação com imóveis similares ou indicação objetiva do critério utilizado para fixação do novo valor, o que compromete a demonstração da vantajosidade exigida pelo regime jurídico administrativo.





Registre-se ainda que o aumento pretendido corresponde a aproximadamente vinte por cento do valor originalmente contratado, sem vinculação expressa a índice oficial de inflação, circunstância que reforça a necessidade de fundamentação técnica robusta, sob pena de violação aos princípios da economicidade e da eficiência previstos no art 5º da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, consta no termo aditivo previsão de impossibilidade de novo reajuste até o final da gestão municipal, disposição que merece ressalva por não encontrar amparo na legislação vigente, uma vez que o direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não pode ser afastado por limitação de natureza política ou temporal desvinculada dos critérios legais.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que é juridicamente possível a atualização do valor contratual, tendo em vista a previsão contratual, o decurso do prazo mínimo e a finalidade de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos da Lei nº 14.133/2021, contudo verifica-se que a instrução processual encontra-se insuficiente para aprovação imediata do termo aditivo, por ausência de elementos técnicos que demonstrem a adequação do valor ao mercado, o critério utilizado para a majoração e a vantajosidade da contratação.

RECOMENDAÇÕES

Para o regular prosseguimento do feito, recomenda-se a complementação da instrução processual com a realização de pesquisa de preços de mercado preferencialmente em bases públicas e contratos similares, a apresentação de justificativa técnica do valor proposto com indicação de critérios objetivos, a demonstração expressa da vantajosidade da contratação, a adequação do enquadramento jurídico para revisão contratual e a revisão da cláusula que veda novos reajustes em desacordo com o regime legal.

PARECER

Diante disso, opina-se pelo prosseguimento do feito, condicionado à complementação da instrução processual, nos termos acima delineados, antes da formalização do termo aditivo.

É o parecer, s.m.j.





Afogados da Ingazeira, 28 de abril de 2026.

CARLOS ANTONIO DOS SANTOS
MARQUES:43753396400

Assinado de forma digital por
CARLOS ANTONIO DOS SANTOS
MARQUES:43753396400
Dados: 2026.04.28 12:28:39 -03'00'

CARLOS ANTÔNIO DOS SANTOS MARQUES
Secretário de Assuntos Jurídicos
OAB/PE 14.201

ANDRÉIA DIÉLIDA DOS SANTOS S. LIMA ESTEVAM
Assessora Jurídica
OAB/PE nº 65.499





COMUNICAÇÃO INTERNA Nº 41/2026

Afogados da Ingazeira, 23 de abril de 2026.

Ilm.º Senhor
Carlos Antônio Marques - Secretário
Secretaria de Assuntos Jurídicos

Assunto: **ANÁLISE E PARECER JURÍDICO**

Cumprimentando-o cordialmente, vimos através da presente, solicitar Análise e Parecer Jurídico referente a solicitação de Termo Aditivo de **REAJUSTE DO VALOR DE ALUGUEL**, do contrato nº 015/25, referente ao ARQUIVO PÚBLICO MUNICIPAL.

Dessa forma, solicitamos a gentileza de proceder com a análise e emissão do respectivo parecer na maior brevidade possível.

Certos de sua compreensão e cientes da importância do atendimento a esta demanda, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Aécio Robson Queiroz Marques
Coord. de Protocolo, Registro e Arquivo
Mat.: 25024

AÉCIO ROBSON QUEIROZ MARQUES
Coord. De Protocolo, Registro e Arquivo
Controle Interno

23/04/2026
RECEBIDO
Sec. de Assuntos Jurídicos

[Assinatura]





TERMO DE COMPROMISSO/ TERMO ADITIVO

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE AFOGADOS DA INGAZEIRA**, através da secretaria de Turismo Cultura e Esportes e Tereza Kilma Santana Cruz. Inscrita no [REDACTED] 8054-SSP/PE, por estarem de pleno acordo, assinam o respectivo **TERMO DE COMPROMISSO** para elaboração de **TERMO ADITIVO**, de REAJUSTE DE VALOR DO ALUGUEL:

TIPO: REAJUSTE DE VALOR DO ALUGUEL

OBJETO DO CONTRATO: LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL LUIZ DE GÓES Nº1146, CENTRO, AFOGADOS DA INGAZEIRA-PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL MANOEL ARÃO.

CONTRATO Nº: 015/2025

ALTERAÇÃO: O VALOR MENSAL DO ALUGUEL FICARÁ NO VALOR DE 1200(MIL E DUZENTOS REAIS), E SEU VALOR GLOBAL SERÁ DE 14.400(QUATORZE MIL E QUATROCENTOS REAIS), NÃO PODENDO SER REAJUSTADO ATÉ O FIM DA GESTÃO DO PREFEITO ALESANDRO PALMEIRA DE VASCONCELOS LEITE, CONFORME ACORDO MÚTUO ENTRE AS PARTE.

Afogados da Ingazeira- PE, 13 de abril de 2026.

Tereza Kilma Santana Cruz

TEREZA KILMA SANTANA CRUZ

Augusto Severo Martins da Fonseca
Secretário de Cultura e Esportes
Mat. 21145-1

AUGUSTO MARTINS

Secretario de turismo, cultura e esportes



JUSTIFICATIVA PARA REAJUSTE DO ALUGUEL – TERMO ADITIVO CONTRATO 015/2025

I- DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

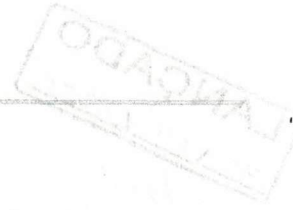
A presente justificativa tem por objetivo embasar o reajuste do valor do aluguel do contrato nº 015/2025, com fundamento no art.92 inciso 3º e 4º, da lei 14.133/2021, que dispõe sobre a necessidade dos contratos da administração pública terem uma cláusula sobre reajuste de valor, e a possibilidade de ser reajustado após o período de 01(um) ano de vigência do contrato. E conforme o contrato nº15/2025, na sua cláusula sexta, que trata sobre o reajuste, diz que após o período de 01(um) ano o valor poderia ser pactuado mutualmente entre as partes.

II- DA NECESSIDADE DE REAJUSTE

O contrato em referência tem por objeto a: **LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CORONEL LUIZ DE GÓES Nº1146, CENTRO, AFOGADOS DA INGAZEIRA-PE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL MANOEL ARÃO.**

O presente contrato de locação possui cláusula expressa prevendo o reajuste periódico do valor do aluguel, com base em negociação entre as partes e levando em consideração os índices da inflação, em observância ao princípio da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro contratual.





Verifica-se que já transcorreu o período mínimo de 12 (doze) meses desde a data-base para aplicação do reajuste, atendendo ao requisito temporal exigido para a atualização monetária do valor pactuado.

Destaca-se, ainda, que a medida encontra respaldo na lei, que admite a atualização periódica do valor do aluguel, bem como, quanto à necessidade de previsão contratual e periodicidade mínima para reajuste.

Dessa forma, evidencia-se a necessidade e a regularidade do reajuste contratual, como forma de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e garantir a continuidade da relação locatícia em condições justas para ambas as partes.

III- DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando a necessidade de assegurar a continuidade das atividades do Arquivo Municipal, bem como o bom desempenho da contratada, justifica-se a celebração do Termo Aditivo de Reajuste financeiro ao Contrato nº 015/2025, fixando o valor global de 14.400(quatorze mil e quatrocentos reais) e 1200(mil e duzentos reais) mensais, até o fim da gestão do prefeito Alesandro Palmeira de Vasconcelos Leite, conforme pactuado mutualmente entre as partes. mantidas as demais cláusulas e condições originalmente pactuadas.

Afogados da Ingazeira, 13 de abril de 2026
Augusto Severo Martins da Fonseca
-Secretário de Cultura e Esportes
Mat. 21145-1

AUGUSTO MARTINS
Secretario de turismo, cultura e esportes

