



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PARECER Nº 124/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/7/9036

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 091/2021

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SUPRIMENTOS E LICITAÇÃO.

**ASSUNTO: ANÁLISE ACERCA DE RECONHECIMENTO E PAGAMENTO DE DÍVIDA
CONTRATO Nº 088/2021**

À Secretária de Suprimentos e Licitações

RELATÓRIO

Trata-se de expediente encaminhado pela Secretaria Municipal de Suprimentos e Licitação, por meio de despacho, informando a esta Procuradoria Municipal que o locador originário, Sr. Erasmo Fernandes Pimenta, do imóvel localizado na Avenida Altamira, nº 850, bairro Novo Olinda, Castanhal/PA, CEP 68.740-001, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Serviços (SEMICS), procedeu à alienação do referido bem ao Sr. Renan Wesley dos Santos Cavalcante, CPF nº 005.758.252-19, conforme comprovam o instrumento particular de compra e venda e a respectiva escritura pública devidamente lavrada, documentos estes acostados aos autos às fls. 02 a 79.

A alteração de titularidade foi formalizada pelo próprio interessado, na qualidade de novo proprietário do imóvel, Sr. Renan Wesley dos Santos Cavalcante, e comunicada à Secretaria Municipal de Suprimentos e Licitação por meio do Ofício nº 088/2026-SEMICS, da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Serviços (SEMICS), ensejando a tramitação administrativa necessária à regularização contratual, com a devida atualização cadastral e documental perante a Administração Pública.

Em razão do lapso temporal necessário à formalização dessa alteração, restou inviabilizado o processamento regular do pagamento referente ao mês de março de 2026, permanecendo o respectivo valor retido. Ressalte-se, contudo, que o contrato permanece vigente, tendo o 4º Termo Aditivo fixado sua vigência no período de 09/08/2025 a 08/08/2026,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

com continuidade ininterrupta da posse e utilização do imóvel pela Administração Pública para o desempenho das atividades institucionais da SEMICS.

Por fim, a Secretaria Municipal de Suprimentos e Licitação requer a manifestação desta Procuradoria-Geral do Município acerca das providências jurídicas cabíveis para o saneamento processual, notadamente quanto ao reconhecimento e pagamento dos valores correspondentes ao período compreendido entre 09 de março a 08 de abril de 2026.

Os autos do processo encontram-se regularmente formalizados e instruídos, com a seguinte documentação:

- a) Carta de Solicitação de Mudança de Titular do Contrato Administrativo e seu Anexo (fls. 01 a 19);
- b) Ofício nº 088/2026- SEMICS de solicitação de mudança de titularidade do Contrato Administrativo (fl. 80);
- c) Termo de Autuação pelo Apoio Administrativo (fl. 81);
- d) Solicitação de Dotação e Dotação Orçamentária na seguinte classificação (fls. 22 e 23):

EXERCÍCIO FINANCEIRO DE 2026

14.14 – Sec. De indústria, comercio e Serviço

Classificação Econômica: 22 665 0004 2.186 – Manter 100% das Adividades Administrativas

Elemento de Despesa: 3.3.90.93.00 – Indenizações e Restituições

Subelemento de Despesa: 3.3.90.93.01 - Indenizações

Fonte de Recursos: 15000000 – Recursos não Vinculados de Impostos

- e) Autorização do Prefeito Municipal (fl. 24);
- f) Cópia do Contrato Originário e seus respectivos termos Aditivos (fls. 25 a 33);
- g) Certidões de Regularidade do novo Locador (fls. 34 e 35);
- h) Instrumento Extrajudicial de Confissão de Dívida (fls. 36 a 39);
- i) Despacho à Assessoria Jurídica (fl. 40);
- j) Certidões Juntadas do Novo Locador (fls. 41 a 43);



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

É o breve relatório.

PARECER

Inicialmente, cabe esclarecer que o âmbito de análise deste parecer cinge-se apenas às questões de caráter eminentemente jurídico, ao administrador Público cabe a análise dos aspectos relacionados à conveniência e oportunidade da contratação que compõe a parcela de discricionariedade que norteia a sua atuação, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções, quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reivindicações concretas do serviço público, bem como justificar devidamente a decisão adotada.

DA EXISTÊNCIA, VALIDADE E EFICÁCIA DA RELAÇÃO CONTRATUAL

De Início temos que analisar a existência e validade dos contratos em análise. Nesse sentido temos a célebre teoria de da Escada Ponteano, que descreve a estrutura que um negócio jurídico deve perfazer para se tornar válido e eficaz. No primeiro plano da Existência: Agente, Vontade, Objeto e Forma; no segundo plano da Validade: Capacidade dos agentes, Objeto Lícito, Forma legal e Vontade livre e consciente; e o terceiro plano da Eficácia onde serão analisados a existência de elementos acidentais do negócio jurídico.

À luz da legislação de licitações e contratos administrativos e da aplicação subsidiária do Código Civil, **verifica-se que o contrato originário de locação foi regularmente formalizado, estando presentes os elementos essenciais do negócio jurídico**, notadamente o consentimento entre agentes capazes e o objeto lícito, possível e determinado, decorrente de regular processo administrativo.

A modificação ocorrida restringe-se à titularidade do polo ativo da relação obrigacional, com a substituição do locador, circunstância que, como se demonstrará a seguir, não implica a extinção do vínculo contratual, mas sim a sua continuidade, com a sub-rogação do adquirente nos direitos e obrigações inerentes à posição contratual anteriormente ocupada pelo alienante.

O art. 8 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), disciplina expressamente a hipótese de alienação de imóvel durante a vigência de locação:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.
(https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)

No presente caso, não houve a denúncia do contrato. Pelo contrário, houve manifestação expressa da intenção do adquirente de dar continuidade a relação locatícia, assumindo a posição de Locador por sub-rogação legal do artigo supracitado (fl. 01).

Tal sub-rogação tem efeito automático na lei, independente de novo processo licitatório ou celebração de novo contrato, uma vez que não há alteração do objeto, das condições essenciais pactuadas ou do valor do contrato.

Nesse sentido, a alteração ora em análise não configura cessão ou transferência do contrato pela Administração, vedada sem autorização prévia, vide art. 78, VI, da lei 8.666/1993, mas sim alteração subjetiva no polo do contrato (locador) decorrente de fato jurídico externo, qual seja, a alienação do imóvel, hipótese distinta e que comporta regularização mediante termo aditivo.

Passemos à análise do Reconhecimento da Dívida.

RECONHECIMENTO DE DÍVIDA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E A VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

O inadimplemento do pagamento no prazo inicialmente previsto não decorreu de conduta dolosa ou culposa por parte do Município, mas de fato administrativo superveniente e objetivo, consistente na alteração da titularidade do imóvel durante o período de competência da obrigação. Tal circunstância inviabilizou a realização do pagamento tempestivo, uma vez que, até o encerramento do prazo regular, a situação contratual ainda se encontrava em fase de adequação administrativa.

Ressalte-se que a formalização da alteração de titularidade demandou lapso temporal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

para sua regular instrução e conclusão no âmbito administrativo, conforme consignado no Ofício nº 088/2026-SEMICS e na comunicação apresentada pelo novo proprietário, Sr. Renan Wesley dos Santos Cavalcante, documentos constantes às fls. 01 e 80 dos autos

Ademais, nos termos do art. 783 do Código de Processo Civil, o presente procedimento funda-se em obrigação certa, líquida e exigível, requisitos igualmente presentes no caso em análise, sendo a confissão de dívida instrumento apto à formalização do reconhecimento do débito pela Administração:

- **Certeza:** a obrigação de pagar o aluguel esta expressamente prevista no contrato;
- **Liquidez:** o valor devido é plenamente determinável, no montante de R\$ 3.000,00 (três mil reais), conforme previsto no instrumento contratual e correspondente ao período de 09 de março de 2026 a 08 de abril de 2026;
- **Exigibilidade:** a parcela venceu na data contratual, sem qualquer controvérsia sobre a vigência do contrato;
- **Legitimidade do credor:** o novo locador, Sr. Renan Wesley dos Santos Cavalcante, comprovou sua titularidade sobre o imóvel mediante escritura pública e certidão atualizada da matrícula, sendo o legítimo sub-rogado nos direitos creditórios (fls. 02 a 19);

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm

O atraso no pagamento decorreu exclusivamente das tratativas administrativas necessárias a regularização da mudança de titularidade, circunstância que não afasta a obrigação de pagamento, tampouco configura inadimplência contratual imputável a qualquer das partes.

O pagamento deverá ser efetivado em favor do novo locador, uma vez que, a época do vencimento da obrigação, a transferência da propriedade já se encontrava registrada em cartório, operando-se, por consequência, a sub-rogação nos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação.

Dessa forma, tendo a Administração usufruído do imóvel de maneira contínua e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

consentida, impõe-se o dever de indenizar o particular, em observância aos princípios da boa-fé objetiva, da moralidade administrativa e da vedação ao enriquecimento sem causa.

DA ANÁLISE DO INSTRUMENTO EXTRAJUDICIAL DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

Conforme leciona Maria Helena Diniz, a confissão de dívida é o ato pelo qual o devedor reconhece a existência de uma obrigação certa em favor do credor, declarando-se responsável pelo seu adimplemento, podendo tal reconhecimento, quando revestido das formalidades legais, produzir efeitos de título executivo. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro – Obrigações*).

Consta nos autos, às fls. 36 a 39, o Instrumento Extrajudicial de Confissão de Dívida, no qual figura como credor o Sr. Renan Wesley dos Santos Cavalcante e como devedora a Prefeitura Municipal de Castanhal.

A cláusula primeira do referido instrumento trata da confissão da dívida no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devidamente justificada em seu parágrafo único.

A cláusula segunda dispõe sobre a forma de pagamento, estabelecendo, em seu parágrafo único, as condições relativas à alteração, cancelamento ou demais situações relacionadas à obrigação reconhecida.

A cláusula terceira trata do reconhecimento da dívida como líquida, certa e exigível. Já a cláusula quarta dispõe sobre eventual tolerância quanto ao inadimplemento de qualquer obrigação contratual.

A cláusula quinta versa sobre a fundamentação legal do instrumento, enquanto a cláusula sexta trata da quitação da dívida após o regular adimplemento.

A cláusula sétima estabelece a dotação orçamentária prevista para o pagamento decorrente do presente instrumento extrajudicial, na seguinte funcional:

DOTAÇÃO E FONTE DE RECURSO 2026



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 1414 - Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Serviços

PROJETO ATIVIDADE:

22 665 0004 2.186 - Manter 100% das atividades Administrativas

+ CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA:

3.3.90.93.00 — Indenizações e restituições

3.3.90.93.01 - Indenizações

FONTE DE RECURSO:

15000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Por fim, a cláusula oitava trata do foro eleito para dirimir qualquer dúvida oriunda deste Instrumento Extrajudicial.

Dessa forma, conclui-se que o Instrumento Extrajudicial de Confissão de Dívida encontra-se devidamente formalizado e completo, atendendo aos requisitos legais e formais exigidos, estando apto a produzir seus regulares efeitos jurídicos e administrativos.

DA FORMALIZAÇÃO DE TERMO ADITIVO

Embora a sub-rogação opere de pleno direito, a regularidade administrativa exige a formalização da mudança de titularidade por meio de Termo Aditivo ao Contrato n 088/2021.

Nesse sentido, dispôs o art. 65, par. 8, da Lei n 8.666/1993:

Art. 65. Os contratos regidos por esta Lei poderão ser alterados, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:

§ 8º A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços previsto no próprio contrato, as atualizações, compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido, não caracterizam alteração do mesmo, podendo ser registrados por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento. (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8666cons.htm)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Consoante entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União, o apostilamento destina-se exclusivamente a ajustes de natureza acessória, não sendo instrumento hábil para alterações de natureza subjetiva do contrato, como a substituição de uma das partes contratantes, hipótese que exige formalização por meio de termo aditivo. (<https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-alteracao-do-contrato/>)

Dessa forma, a alteração do locador caracteriza modificação subjetiva da relação contratual, uma vez que implica a substituição do sujeito ativo da obrigação, razão pela qual não se enquadra nas hipóteses de apostilamento, sendo indispensável a formalização da mudança por meio de termo aditivo, de modo a assegurar a regularidade administrativa e a segurança jurídica da relação contratual.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressaltando-se o caráter meramente opinativo deste parecer, bem como que os aspectos de conveniência e oportunidade administrativa não estão sujeitos ao crivo desta Procuradoria Jurídica, e considerando os arts. 783 e 784 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), o art. 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e a Lei nº 8666/93, bem como a existência de previsão de recursos orçamentários, opina-se pelo regular prosseguimento de Instrumento extrajudicial de confissão de dívida.

Diante da situação fático-jurídica analisada e dos fundamentos legais expostos, conclui-se:

- a) pela possibilidade de pagamento do valor em aberto, referente à utilização do imóvel no período comprovado, mediante reconhecimento da dívida pela Administração Pública, em observância aos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé e da moralidade administrativa;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

- b) pela necessidade de formalização de termo aditivo ao Contrato nº 088/2021, a fim de regularizar a alteração da titularidade do imóvel, em razão da substituição do locador, garantindo a segurança jurídica e a regularidade da relação contratual.

É o parecer de caráter meramente opinativo que submeto a aprovação e decisão superior, S.M.J.

Castanhal/PA, 24 de abril de 2026.

Caroline Schaff
OAB/PA N° 24.217
Procuradora Municipal