



# SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

## BOLETIM INFORMATIVO N. 001/2025 - SECOP

**Assunto: Aplicabilidade do Reajuste em Contratos de Locação e Contratos Administrativos – Preclusão e Prescrição**

Inicialmente vale salientar que, ainda que o poder público seja uma das partes no contrato de locação, este tem natureza de direito privado, isto é, as regras e princípios do direito privado é que serão observados.

Já o contrato administrativo é celebrado entre a Administração Pública e um particular, sendo regido predominantemente pelo direito público, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). Ele possui cláusulas obrigatórias previstas em lei e impõe à Administração deveres e prerrogativas específicas, como a possibilidade de rescisão unilateral, aplicação de sanções e fiscalização contínua do objeto contratado.

Assim sendo, vem esclarecer a aplicabilidade do reajuste em contratos de locação que serão regidos pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), especialmente no tocante à inexistência de preclusão para sua aplicação automática, ainda que não exercida anteriormente e a distinção dos contratos administrativos, os quais estão submetidos à Lei nº 14.133/2021 e à incidência de prazos prescricionais.

De acordo com a jurisprudência, o reajuste de aluguel com base em índice previamente pactuado no contrato de locação não está sujeito à preclusão, uma vez que se trata de cláusula de aplicação automática. Assim, ainda que o locador não tenha cobrado o valor reajustado por determinado período, poderá fazê-lo a qualquer tempo, sem que haja perda do direito.

Em resumo compreende-se que, nos contratos de locação pela Lei nº. 8.245/1991 o reajuste não está sujeito à preclusão, desde que esteja previsto expressamente no contrato com índice definido. Sendo sua aplicação automática, não dependendo de requerimento ou manifestação da parte locadora. Contudo, a cobrança de valores retroativos, todavia, pode sofrer os efeitos da prescrição quinquenal (prazo de 5 anos para créditos não pagos).





# SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

## BOLETIM INFORMATIVO N. 001/2025 - SECOP

Em contraste, os contratos administrativos estão sujeitos a regras distintas, incluindo a preclusão, uma vez que a omissão da parte contratada pode levar à perda do direito de pleitear a recomposição.

Caso a contratada aceite prorrogar a vigência contratual mantendo os termos do ajuste – sem excepcionar eventual direito a reajuste já existente – significa, então, que está concordando em prorrogar a vigência do contrato *mantendo o valor praticado*, o que lhe impede de, posteriormente, pleitear a modificação do preço por meio do reajuste, pois esse ato revela-se incompatível com a concordância da manutenção do preço, praticada anteriormente.

Ocorre que, para que reste configurada a preclusão faz-se necessário avaliar se os termos fixados nos instrumentos convocatório e contratual condicionam a concessão do *reajuste a pedido que deve ser feito pela contratada* ou, ainda, *se atribuem à Administração contratante o dever de reajustar o valor do contrato de ofício*. No primeiro caso, incidirá a preclusão. Já no segundo, não ocorrerá esse efeito.

Diante do exposto, concluímos ser possível aplicar a preclusão ao direito de reajuste por índice, caso o contrato *condicione o reajustamento do seu valor a apresentação de requerimento nesse sentido pela contratada e essa concorde em prorrogar o contrato sem apresentar previamente esse requerimento ou ressaltar esse direito no termo aditivo de prorrogação*.

Caso o contrato imponha à Administração contratante o dever de reajustar o valor de ofício, ainda que a contratada concorde com a prorrogação da vigência contratual e a Administração não reajuste o valor do contrato, não ocorrerá a preclusão lógica do direito ao reajuste, pois, nesse caso, a contratada não praticou qualquer ato contraditório.

### REFERÊNCIAS:

1. Parecer n. 00003/2023/DECOR/CGU/AGU
2. Parecer AGU nº 02/2016 – Processo nº 00407.007116/2016-72;
3. TCU (Acórdão nº 1.827/2008 – Plenário).

