

**PARECER JURÍDICO Nº 034/2025**

**PROCESSO: PR2025.02/CLHO-00050**

**REQUERENTE: SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA**

**OBJETO: ADITIVO DE PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO Nº 162/2024 QUE TEM COMO OBJETO OBJETO É LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA DE COELHO NETO - MA**

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: ART. 107, DA LEI Nº 14.133/2021.**

**1. RELATÓRIO**

Trata-se da solicitação de prorrogação de prazo de vigência do contrato nº 162/2024, referente a Locação de imóvel para o funcionamento do Conselho tutelar, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania de Coelho Neto/MA, conforme especificações contidas no contrato e suas respectivas publicações juntado no processo (págs. 08/14), de acordo com a CLAUSULA SEGUNDA do contrato original.

É o relatório.

**2. FUNDAMENTAÇÃO**

Preliminarmente, importa asseverar que compete a esta assessoria prestar consultoria sob prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspecto relativos à conveniência e à oportunidade da prática dos atos administrativos, que são reservados à esfera discricionária do administrador público legalmente competente, muito menos examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira, ressalvadas as hipóteses teratológicas.

Os limites supramencionados em relação a atividade desta assessoria jurídica se fundamentam em razão do princípio da deferência técnico-administrativa. Outrossim, as manifestações desta Assessoria são de natureza opinativa e, desta forma, não vinculantes para o gestor público, podendo este adotar orientação diversa daquela emanada do parecer jurídico.

Os contratos de locação em que a Administração figura como locatária são marcados pelo afastamento de algumas regras previstas na Lei nº 14.133/2021 (art. 74, inc. V, da Lei de Licitações) e pela incidência predominante das regras pertencentes ao direito privado, reguladoras dos respectivos negócios jurídicos, no caso a Lei n.º 8.245/1991. Nessas hipóteses, a regra é que a Administração Pública se equipara em direitos e obrigações ao particular (AC nº 9601507299, TRF 1ª Região, DJU de 07/08/1997).

Sob o regime da Lei 14.133/2021, reafirma-se referida orientação considerando que o art. 3º, II, da NLLC, afastou sem ressalvas a incidência de suas regras sobre os contratos regidos por legislação específica, *in verbis*:

Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei:

(...)

II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

Sendo assim, admissível que sejam realizadas renovações sucessivas dos contratos de locação de imóveis, não limitadas aos prazos máximos fixados pelo Capítulo V do Título III da Lei nº 14.133, desde que observados os requisitos adiante elencados.

Desse modo, a Administração deverá, ao dispor sobre o prazo nos contratos de locação em que o Poder Público seja o locatário, observar as regras constantes na Lei nº 8.245/1991 (Lei de locações), que prevê, para o imóvel urbano, a **livre convenção de ajustes**, no tocante à sua duração.

Logo, cumpre à Administração estabelecer o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel em que figure como locatária, sempre de acordo com as suas reais necessidades e com vistas a melhor vantagem, não estando adstrita ao prazo de vigência de 12 (doze) meses, nem ao limite máximo de 60 (sessenta) meses da Lei de Licitações e Contratos. Não obstante tal discricionariedade, essa decisão, inclusive no momento de prorrogação, deve estar motivada nos autos do processo administrativo de contratação.

Em síntese, o órgão ou entidade não se vincula às disposições do art. 107, da Lei n.º 14.133/2021, podendo prorrogar os contratos de locação sucessivamente, de acordo com as normas contidas na Lei n.º 8.245/1991, que é o regime legal aplicável à natureza desses contratos. Contudo, o prazo de duração contratual fixado deve ser compatível com real necessidade pública a ser atendida, conforme razões apresentadas pela Administração, a fim de evitar sucessivas instruções processuais desnecessárias.

## **2.1. CUMPRIMENTO DE REQUISITOS PARA PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA**

### **1) Da manutenção das condições de inexigibilidade de licitação**

No âmbito da Lei n.º 14.133/2021, há hipótese de licitação dispensável, prevista no art. 74, V para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Em se tratando de contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, deve o órgão ou entidade comprovar a manutenção dos requisitos legais, a saber: (i) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;; (ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;; e (iii) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

### **2) Da vigência contratual**

Deve-se observar que somente se prorroga contrato dentro do prazo, conforme farta jurisprudência, sintetizada na Decisão TCU n.º 451/2000-Plenário: “Não se devem prorrogar contratos após o encerramento de sua vigência, uma vez que tal procedimento é absolutamente nulo”.

Reitere-se que a despeito da vigência do contrato de locação em que a Administração figura como locatária não estar adstrita às limitações do art. 107 da Lei de Licitações e Contratos, também não são admitidos ajustes verbais e cláusula de vigência por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91 (Acórdão nº 1127/2009-TCU-Plenário).

Assim, é crucial que a prorrogação aconteça dentro do prazo de vigência do contrato de locação.

## **2.2. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL**

### **1) Regularidade da contratação**

É requisito para prorrogação da avença a demonstração da regularidade da contratação, devendo ser juntado o contrato originário e os demais aditivos (caso não seja o primeiro), ambos com as respectivas publicações na imprensa oficial.

### **2) Relatório do fiscal de contrato**

Nos termos do art. 117, caput, da Lei n.º 14.133/2021, compatível com o regime jurídico aplicável, a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no [art. 7º da Lei n.º 14.133/2021](#), ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

Assim, incumbe ao fiscal do contrato elaborar Relatório de Fiscalização atestando se o locador vem cumprindo adequadamente ou não suas obrigações contratuais.

### **3) Manifestação de vontade da contratada**

Por se tratar de ato bilateral, a prorrogação é condicionada à concordância do locador, que pode estar comprovada nos autos por meio da juntada de ofício, mensagem eletrônica ou outro meio documental.

### **4) Vantajosidade para administração**

De acordo com o art. 74, V, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, nos contratos de locação de imóvel deve existir justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. A finalidade da exigência é demonstrar que os preços contratuais estão em simetria com aqueles praticados no mercado para evitar que a Administração celebre contratos de locação com valores excessivos, em prejuízo ao interesse público.

### **5) Da Justificativa e prévia autorização**

O art.107, da Lei n.º 14.133/2021, preconiza que: “Os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e **que a autoridade competente**

**atesta que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração,** permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.”.

A autorização exigida no dispositivo deve ser dada pela autoridade competente para contratar. Já a justificativa é a indicação dos motivos da prorrogação, indicando os fatos que lhe servem de fundamento neste caso, consoante os requisitos do art. 74, V da Lei de Licitações e Contratos.

#### **6) Recurso Orçamentário**

A lei exige a existência de recursos hábeis a custear a despesa, devendo constar nos autos a previsão de recursos orçamentários, com indicação das respectivas rubricas (arts. 7º, § 2º, III, 14 e 38, caput, da Lei nº 8.666/93).

#### **7) Documentação de habilitação**

A Lei de Licitações e Contratos em seu art. 92, XVI determina que a contratada mantenha, durante toda execução do contrato, as condições de habilitação exigidas na licitação, vejamos:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

(...)

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

Portanto, deve o órgão verificar a conformidade dos documentos de habilitação apresentados pelo locador, atestando o cumprimento das exigências pertinentes, bem como confirmando a respectiva validade da documentação apresentada.

#### **8) Atendimento Formal**

O atendimento formal consiste na elaboração da Minuta de aditivo, a qual deve conter os elementos mínimos e necessários à regularidade do feito, indicando a cláusula de alteração de prazo de vigência e da dotação orçamentária respectiva.

### 3. CONCLUSÕES

Assim sendo, analisando a documentação acostada aos autos do processo administrativo de prorrogação, e estando a minuta do 1º Termo Aditivo em consonância com os ditames, deverão se amparar nas recomendações ofertadas no bojo deste Parecer, opinamos pela APROVAÇÃO da Minuta de contrato, uma vez que guardam conformidade com a legislação em vigor, que rege as licitações e contratos administrativos, **devendo ser ajustada sua base legal para a Lei nº 14.133/2021 e corrigindo a modalidade.**

É o parecer, sub censura.

Coelho Neto (MA), 26 de fevereiro de 2025.

**Ingrid Giselli Nunes Pereira**  
Assessora Jurídica - OAB/PI 19.227  
Portaria nº 012/2025 - SEMGO

