

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PARECER JURÍDICO N. 488-A-2025/PGM

Redenção/PA, data da assinatura eletrônica.

Interessado(a): Secretaria Municipal de Saúde – SMS

Referência: Memorando n. 471-2025/DLGC/SMS

Procurador: Rafael Melo de Sousa, OAB/PA 22.596

EMENTA: CONTRATO N. 299/2024. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. 1º TERMO ADITIVO. FAVORÁVEL CONDICIONADO.

(I) ABRANGÊNCIA DA ANÁLISE JURÍDICA

1. Inicialmente, vale ressaltar que o parecer jurídico visa informar, elucidar, enfim, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos da Administração Pública.
2. Cumpre pontuar, também, que toda verificação desta Procuradoria Jurídica tem por base as informações prestadas e a documentação encaminhada pelos órgãos competentes e especializados da Administração Pública.
3. Para mais, toda manifestação aqui expressa é posição meramente opinativa sobre o caso em tela, não representando prática de ato de gestão, mas, sim, uma aferição técnico-jurídica que se restringe à análise dos aspectos legais.
4. Por imprescindível, registra-se que, conforme o Enunciado n. 5 do Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU¹, não incumbe ao Órgão Consultivo pronunciamento subsequente de verificação do cumprimento das recomendações consignadas na manifestação jurídica.
5. Assim, "não integra o fluxo consultivo a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas na manifestação jurídica. Com efeito, é ônus do gestor a responsabilidade por eventual conduta que opte pelo não atendimento das orientações jurídicas"².

(II) RELATÓRIO

6. Trata-se de solicitação de parecer acerca da legalidade do pretendido 1º Termo Aditivo de prorrogação de prazo do Contrato n. 299/2024, o qual fora firmado entre o Município de Redenção/PA, Locatário, e o Sr. Walisson Mendes de Faria, Locador.
7. O referenciado Contrato tem como objeto a *“locação de um imóvel urbano em alvenaria, de propriedade do Locador, localizado na Rua Henrique Timóteo, lote 09, quadra 61, Núcleo Urbano, Redenção/PA, Matrícula n. 9.956, para instalação dos serviços de atendimento do Centro de Especialidades Odontológicas (CEO), em atendimento as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Redenção/PA”*.

¹ Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU. 4ª ed., 2016, p. 29.

² Manual de Boas Práticas Consultivas da AGU. 4ª ed., 2016, p. 29.



8. O procedimento veio acompanhado dos seguintes documentos: Memorando n. 471-2025/DLGC/SMS (fl. 59); Manifestação de interesse, por parte do Locador, na prorrogação do Contrato (fl. 03); Dotação Orçamentária (fl. 05); Termo de Justificativa (fls. 06/09); Relatório do Fiscal do Contrato (fls. 10/11); Laudo de Avaliação para Locação (fls. 12/20); Certificado de Vantajosidade Econômica (fl. 21); Parecer Técnico (fls. 22/28); Documentação do Locador/Imóvel (fls. 31/49); Contrato n. 299/2024 (fls. 50/55); e Minuta do 1º Termo Aditivo (fl. 57).

9. É o breve relatório.

(III) PARECER

10. Ainda na vigência da Lei n. 8.666/1993, firmou-se entendimento³ no sentido de que os contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração Pública, na condição de locatária, não estavam sujeitos às regras de duração típicas dos contratos administrativos.

11. Segundo a Coordenação-Geral de Contratações Públicas da PGFN, por meio do Parecer Referencial CGCP/PGAD/PGFN n. 010/2024, com a entrada em vigor da Lei n. 14.133/2021, esse entendimento foi ainda mais fortalecido:

15. Com a entrada em vigor da Lei nº 14.133, de 2021, esse entendimento foi ainda mais fortalecido, uma vez que o art. 3º, II, exclui, de forma expressa e sem ressalvas, a incidência de suas normas sobre "contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria". Dessa forma, admite-se, com fundamento no art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, a renovação sucessiva dos contratos de locação de imóveis, sem as limitações impostas pelos prazos máximos previstos no Capítulo V do Título III da Lei nº 14.133, de 2021, desde que observados requisitos mínimos.

16. Nesse sendo, a Câmara Nacional de Licitações e Contratos Administrativos da CGU/AGU, por meio do Parecer 00024/2023/CNLCA/CGU/AGU, fixou que "a vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual". (Grifo nosso).

12. Sobre o assunto, Ronny Charles Lopes de Torres (2023, p. 664)⁴ leciona que:

Como disciplina o artigo 112, os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial. Neste sentido, em contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, sua vigência não se rege pela Lei nº 14.133/2021, mas pela Lei nº 8.245, de 1991.

13. Assim sendo, a vigência do Contrato de Locação de Imóvel em estudo, no qual a Administração Pública Municipal figura como locatária, não se sujeita aos limites dispostos nos arts. 106 e 107 da Lei n. 14.133/2021.

14. A despeito disso, a jurisprudência⁵ do Tribunal de Contas da União é no sentido de que a duração adequada para esse tipo de contrato, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, "deve ser

³ Orientação Normativa AGU n. 06/2009: "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei n. 8.245/1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses estipulado pelo art. 57, inciso II, da Lei n. 8.666/1993".

⁴ **Leis de Licitações Públicas Comentadas**. 14. ed., rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Juspodivm, grifo nosso.

⁵ Que, embora firmada ainda sob regramento da Lei n. 8.666/1993, é plenamente aplicável ao caso em tela.



analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções”⁶.

15. Isso dito, é hora de avançar.

16. Dos autos, observa-se que a Administração Pública apresentou as justificativas da necessidade da pretensa prorrogação contratual (fls. 06/09). Nota-se, também, que o Fiscal do Contrato manifestou-se favoravelmente à pretendida prorrogação contratual (fls. 10/11).

17. Percebe-se, ainda, que a Administração procedeu à avaliação do imóvel e do valor da locação (fls. 12/20), de modo que ficou registrada a compatibilidade entre o preço pactuado e aquele praticado no mercado local.

18. Verifica-se que há a previsão, na Cláusula Quarta do Contrato n. 299/2024, de que sua vigência poderia ser prorrogada. Constata-se, ainda, que a pretendida prorrogação contratual se processa dentro do prazo de vigência do Contrato n. 299/2024.

19. Vê-se, ademais, que o Locador manifestou interesse na prorrogação do Contrato n. 299/2024. Observa-se, por fim, que serão mantidas as demais cláusulas do Contrato n. 299/2024.

(IV) CONCLUSÃO

20. Ante o exposto, esta Procuradoria opina pela viabilidade jurídica da pretendida prorrogação do Contrato n. 299/2024, desde que:

- a) A área técnica competente proceda à alteração/retificação da fundamentação legal/jurídica lançada no Termo de Justificativa acostado aos presentes autos (fls. 06/09), uma vez que é vedada⁷ a aplicação combinada de dispositivos das Leis 8.666/1993 e **14.133/2021 (que rege o Contrato n. 299/2024)**;
- b) O Controle Interno se manifeste acerca da pretensa prorrogação contratual;
- c) O Locador comprove a manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas quando da contratação, conforme preconiza o art. 92, XVI, da Lei n. 14.133/2021.

Rafael Melo de Sousa
Procurador Jurídico
Portaria n. 220/2022-GPM

⁶ Vide Acórdão n. 1.127/2009.

⁷ “Art. 191. **Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do caput do art. 193**, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, e a opção escolhida deverá ser indicada expressamente no edital ou no aviso ou instrumento de contratação direta, **vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no referido inciso**”. (Grifo nosso).

