



**Parecer Referencial CGCP/PGAD/PGFN nº 010/2024**

**Parecer Público.** Ausência de Informação de Acesso Restrito. Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 - LAI.

**CONTRATO ADMINISTRATIVO/ MINUTA DE TERMO ADITIVO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL/ ALLOCÃO DE IMÓVEIS. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA LOCATÁRIA.**

I - Elaboração de Manifestação Jurídica Referencial com fundamento na Orientação Normativa AGU nº 55, de 2014, e na Portaria PGFN/MF nº 1.276, de 12 de agosto de 2024.

II - Contrato de locação de imóvel.

III - Requisitos para primeira renovação e subsequentes: Art. 3º, inciso II, da Lei nº 14.133, de 2021; art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991; IN Seges/ME nº 103, de 2022.

IV - Manifestação jurídica destinada aos gestores e correspondentes áreas técnicas dos órgãos assessorados pela CGCP/PGFN, responsáveis pela celebração e pelo acompanhamento da execução de contrato de locação de imóveis.

V - Para adoção deste referencial, a autoridade administrativa deve certificar o enquadramento da situação concreta ao conteúdo deste parecer e atendimento de suas recomendações. Isso gerará a dispensa de remessa dos autos à Consultoria Jurídica, para análise individualizada, conforme explicado nesta manifestação, sem prejuízo de consultas sobre dúvidas jurídicas não abordadas neste parecer referencial, se for o caso.

**I – DO OBJETO E DA PERTINÊNCIA DA PRESENTE MANIFESTAÇÃO REFERENCIAL**

1. O presente Parecer Referencial CGCP/PGAD/PGFN nº 010/2024 estabelece as recomendações da Coordenação-Geral de Contratações Públicas da PGFN (CGCP/PGFN) para a primeira renovação e as subsequentes de contratos de locação de imóveis, nas modelagens previstas no art. 3º da Instrução Normativa Seges/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022: tradicional, com *facilities*, e *built to suit* (BTS), com e sem investimento, celebrados sob a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nos quais a Administração Pública figure como locatária.

2. É inequívoco que os processos licitatórios, contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços e demais instrumentos congêneres, incluindo seus termos aditivos, estão sujeitos ao controle prévio de legalidade, mediante análise jurídica a ser realizada pelos órgãos de assessoramento jurídico competentes, conforme definido no art. 53, *caput*, e §4º, da Lei nº 14.133, de 2021. Entretanto, para matérias de caráter repetitivo e recorrente no âmbito da Administração Pública, admite-se a utilização de pareceres referenciais emitidos pelos órgãos responsáveis.

3. Essas manifestações referenciais têm por finalidade uniformizar o entendimento e acelerar a tomada de decisões, proporcionando análise consolidada que permite a aplicação eficiente em casos análogos. Constituem exceção à análise individualizada, desde que o caso concreto se enquadre nos parâmetros previamente estabelecidos.

4. O uso dessa ferramenta, com o intuito de otimizar e racionalizar o trabalho jurídico, direcionando os órgãos jurídicos para demandas de maior complexidade e envergadura, que exigem análise rigorosa e individualizada, foi regulamentado pela Advocacia-Geral da União (AGU) por meio da Orientação Normativa nº 55, de 23 de maio de 2014.[\[1\]](#)[\[2\]](#). Em havendo subsunção do caso aos seus termos, a **análise jurídica torna-se dispensável** nas hipóteses previamente definidas por ato da autoridade jurídica máxima competente, como previsto nos arts. 19, inciso IV, e 53, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021.[\[3\]](#)[\[4\]](#)[\[5\]](#).

5. Com base nesse contexto e nos estudos estatísticos anteriormente conduzidos pelo Conselho de Consultoria Administrativa (CCA/PGFN), órgão instituído pela Portaria PGFN nº 450, de 28 de abril de 2016, e considerando que esses processos envolvem grande volume e demandam tão só simples conferência documental, sem questões jurídicas relevantes a serem discutidas, em conformidade com a ON AGU nº 55, de 2014, dispensa-se a análise prévia de termos aditivos para a renovação do prazo de vigência de contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração Pública como locatária.

6. Ressalta-se que o órgão assessorado deverá atestar expressamente que o caso concreto se amolda às hipóteses previstas neste referencial. Além disso, deverá utilizar os modelos de minutas de aditamento e a lista de verificação atualizados, quando disponibilizados pela AGU em seu sítio eletrônico.

7. A Administração poderá, a qualquer tempo, solicitar à Coordenação-Geral de Contratações Públicas esclarecimentos sobre eventuais dúvidas jurídicas que surgirem nos respectivos processos, bem como requerer a atualização da presente manifestação referencial.

## II – DO PROCESSO LICITATÓRIO E DA INEXIGIBILIDADE NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

8. A Lei nº 14.133, de 2021, introduziu mudanças substanciais no processo de locação de imóveis pela Administração Pública, diferenciando-se significativamente da abordagem estabelecida pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Enquanto a legislação anterior previa a locação de imóveis como uma hipótese de dispensa de licitação (art. 24, inciso X), a nova lei estabelece, como regra, a obrigatoriedade da licitação prévia, conforme os termos do art. 51, *caput*, combinado com o art. 74, *caput*, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133, de 2021, reforçados pelo art. 1º, parágrafo único, da IN Seges/ME nº 103, de 2022.

9. A nova legislação impõe o dever de realizar uma **prospecção de mercado**, por meio de chamamento público (Orientação Normativa AGU nº 68, de 29 de maio de 2020)[\[6\]](#), com o objetivo de garantir a legalidade e regularidade do processo decisório, conforme os arts. 10, *caput*, e 20, incisos I, II e III, da referida Instrução Normativa. Essa exigência promove a transparência e a eficiência na seleção de imóveis pela Administração, em conformidade com os princípios do *caput* do art. 37 da CF de 1988 e do art. 5º da Lei nº 14.133, de 2021.

10. O procedimento a ser adotado varia de acordo com a situação específica:

- **Llicitação obrigatória:** Quando houver mais de um imóvel capaz de atender às necessidades da Administração, a realização de licitação é imperativa.
- **Inexigibilidade de licitação:** Quando as características das instalações ou a

localização específica tornarem necessária a escolha de um único imóvel, a licitação será inexigível.

11. Essa nova sistemática busca equilibrar competitividade e flexibilidade, com o objetivo de atender às demandas específicas da Administração Pública, promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos públicos. A mudança também está em consonância com o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União (TCU), que recomenda a contratação direta apenas quando comprovada a adequação exclusiva de um imóvel às necessidades de instalação e localização da Administração Pública (Acórdãos TCU nº 1.340/2009 – Plenário; nº 2.025/2010 – 2ª Câmara; nº 5.281/2010 – 1ª Câmara; nº 3.935/2012 – 2ª Câmara; nº 1.816/2013 – 2ª Câmara; nº 5.948/2014 – 2ª Câmara; nº 1.656/2015 – Plenário; nº 1.479/2019 – Plenário; nº 3.083/2020 – Plenário; e nº 702/2023 – Plenário<sup>[7]</sup>).

12. Estabelecidas essas premissas e considerando as particularidades do processo de seleção original (licitação ou contratação direta por inexigibilidade), passa-se à análise dos requisitos essenciais a serem observados e implementados pelos órgãos da Administração Pública no momento da renovação dos contratos de locação de imóveis.

13. É importante destacar que os requisitos apresentados a seguir devem ser ajustados às especificidades da contratação original. Dessa forma, o órgão assessorado deverá adaptá-los ao seu caso concreto, garantindo a conformidade entre a contratação inicial e a renovação subsequente. Por exemplo, não será necessária a comprovação da singularidade se a contratação tiver se originado de um processo licitatório.

### **III – DAS DIRETRIZES E REQUISITOS LEGAIS À RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

14. Ainda sob a vigência da Lei nº 8.666, de 1993, consolidou-se o entendimento de que os contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração, na condição de locatária, não estavam sujeitos às regras de duração típicas dos contratos administrativos. Esse entendimento fundamentava-se no art. 62, §3º, que, ao não mencionar o art. 57, permitia a aplicação subsidiária do regime jurídico público aos contratos de locação (ON AGU nº 6, de 2009<sup>[8]</sup>; Decisão TCU nº 503/1996 – Plenário; Decisão TCU nº 828/2000 – Plenário; Acórdão TCU nº 150/2005 – Plenário; Acórdão TCU nº 1.127/2009 – Plenário; e Acórdão TCU nº 2.337/2012 – 2ª Câmara<sup>[9]</sup>).

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 sentido, 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".

17. Em relação à temática, e em conformidade com a nova Lei de Licitações, destaca-se a seguinte citação doutrinária:

"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." (TORRES, Ronny Charles Lopes de. Leis de Licitações Públicas Comentadas. 14. ed., rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p. 664. Sem grifos no original).

18. Embora o prazo não esteja sujeito aos limites estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 2021, **não são permitidos ajustes verbais ou prorrogações automáticas por tempo indeterminado**, conforme disposto no art. 47 da Lei nº 8.245, de 1991. A nova Lei de Licitações considera nulo qualquer contrato verbal com a Administração (art. 95, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021). Prorrogações automáticas de prazo são permitidas apenas em contratos por escopo, caso o objeto não seja concluído no período estipulado (art. 111). Contratos de vigência indeterminada são autorizados somente quando a Administração, na condição de usuária, utiliza serviços públicos oferecidos em regime de monopólio (art. 109). Além disso, os princípios da supremacia e da indisponibilidade do interesse público (art. 5º), pilares fundamentais do Direito Administrativo, ao orientarem a atuação da Administração Pública, impedem a prorrogação automática de contratos de locação de imóveis por prazo indeterminado.

19. Portanto, a lei não é omissa a esse respeito. Foi enfática ao estabelecer as situações excepcionais em que são admitidos ajustes verbais, prorrogações automáticas e a fixação de prazos de vigência por período indeterminado. Interpretações jurídicas que visem a ampliar o alcance da norma para abranger casos não diretamente previstos seriam admissíveis apenas em situações nas quais a lei expressou menos do que pretendia ("*lex minus dixit quam voluit*"). No entanto, tal interpretação não se aplica no presente caso, e qualquer tentativa de ampliá-la resultaria em contrariedade à lei, infringindo o princípio da legalidade estrita (arts. 37 e 70 da Constituição Federal), ao qual os gestores públicos estão estritamente vinculados.

20. Aliás, nos termos da jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU)[\[10\]](#), que, apesar de anterior ao advento da Lei nº 14.133, de 2021, mantém sua essência irretocável e aplicável à nova legislação, a prorrogação de uma contratação direta deve ser devidamente planejada e fundamentada, com a indicação clara da hipótese legal que justifique a inexigibilidade de licitação, a qual deve estar vigente no momento da renovação contratual. É importante destacar que a contratação direta, sem licitação, não autoriza atuação arbitrária ou desprovida de procedimento[\[11\]](#); ao contrário, deve sempre observar os princípios gerais da Administração Pública, especialmente o da igualdade, que interdita a concessão de privilégios, e o da boa administração, que exige que os negócios estatais sejam conduzidos de maneira a maximizar o interesse público[\[12\]](#).

21. De todo modo, conquanto não haja impedimento legal para sucessivas renovações dos contratos de locação de imóveis, a IN Seges/ME nº 103, de 2022, impôs prazos mínimos e máximos de vigência, variáveis segundo a modelagem de locação e o regime de execução definidos na etapa de planejamento (arts. 3º, 8º e 9º), que devem ser respeitados por todos os órgãos contratantes da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

22. Foram estabelecidos diferentes prazos, a depender do modelo escolhido, a saber:

- Até **5 anos** para contratos de locação tradicional e com *facilities*;
- Até **10 anos** para contratos de locação *built to suit* (BTS) sem investimento; e
- Até **35 anos** para contratos de locação *built to suit* (BTS) com investimento.

23. A instrução normativa permite a **prorrogação sucessiva dos contratos** de locação tradicional, com *facilities*, e *built to suit* (BTS) com e sem investimento, **respeitando os prazos máximos** de trinta e cinco anos para BTS com investimento e de dez anos para os demais modelos, desde que haja previsão em edital (aviso ou instrumento formal de contratação direta) e que a autoridade competente ateste a continuidade das condições e dos preços vantajosos para a Administração. Além disso, é permitida a renegociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para ambas as partes (art. 9º, §1º). No caso específico de BTS com investimento, o prazo de vigência do contrato deve ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não podendo ser inferior a cinco anos nem superior a trinta e cinco anos, incluindo eventuais prorrogações (art. 9º, §2º).

24. Pode-se dizer que a IN Seges/ME nº 103, de 2022 *acertou ao condicionar o prazo de vigência a um limite máximo*[\[13\]](#). Sabe-se que a gênese do Direito Administrativo, apesar de algumas vozes em sentido contrário, está umbilicalmente conectada ao princípio estruturante do Estado de Direito. Ao limitar o poder estatal, o Direito Administrativo impõe aos agentes públicos o dever de respeito aos direitos e

garantias fundamentais, zelando pela isonomia de tratamento e estimulando o livre acesso de todo e qualquer interessado à disputa pelo direito de contratar com o Poder Público, em plena observância ao princípio da impensoalidade<sup>[14]</sup>. Trata-se, assim, da **isonomia como tutela dos interesses individuais de cada sujeito particular potencialmente interessado em ser contratado pela Administração**<sup>[15]</sup>.

25. Por fim, é essencial destacar que não se pode falar em renovação automática de um vínculo jurídico sem a manifestação prévia e formal da autoridade competente, tampouco admite-se a produção de efeitos financeiros retroativos. Eventual renovação só é possível se realizada dentro do prazo de vigência do contrato, pois, após esse período, o contrato extingue-se de forma ordinária, pelo simples decurso do tempo. A questão é fundamentalmente lógica: não se pode renovar algo que já deixou de existir<sup>[16]</sup> (vide Acórdãos TCU nº 1727/2004, nº 1335/2009, nº 2143/2015 – Plenário, e nº 4798/2019 – 1ª Câmara<sup>[17]</sup>).

26. Superadas essas questões introdutórias, elencam-se os requisitos mínimos para assegurar a regularidade na renovação dos contratos de locação de imóveis.

### III.1 – DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, DO TERMO DE REFERÊNCIA E DA ANÁLISE DE RISCOS

27. A despeito de, no momento da renovação, todos os requisitos iniciais que motivaram a contratação, conforme o art. 24 da IN Seges/ME nº 103, de 2022, e os arts. 72 e 74, V, e §5º, da Lei nº 14.133, de 2021, devam ser novamente atendidos, preceituam o inciso II do art. 14 da IN Seges/ME nº 58, de 2022<sup>[18]</sup>, e o *caput* do art. 11 da IN Seges/ME nº 81, de 2022<sup>[19]</sup>, que, nos casos de prorrogação, é dispensada a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e do Termo de Referência (TR), devendo, porém, o gestor justificar expressamente nos autos os motivos da posição adotada.

28. Por outro lado, caso ocorra qualquer alteração na mensuração da população principal do órgão contratante que impacte o dimensionamento preliminar ou o programa de necessidades, será necessária a atualização do TR, conforme disposto no art. 8º, *caput*, da Portaria nº 19.385, de 2020.

29. De acordo com os §§ 2º e 3º do art. 20 da IN Seges/MP nº 5, de 2017<sup>[20]</sup>, é **obrigatória a reanálise do gerenciamento de riscos na fase de gestão do contrato**. Considerando que a renovação do vínculo locatício constitui um "evento relevante", conforme o inciso IV do §1º do art. 26 da mesma instrução normativa<sup>[21]</sup>, impõe-se a atualização do Mapa de Riscos.

30. Embora haja dúvidas razoáveis e fundamentadas sobre o enquadramento do instituto da locação de imóveis como serviço, o Parecer nº 131/2010/DECOR/CGU/AGU apresenta a seguinte interpretação:

**EMENTA:** CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO PELA UNIÃO NA CONDIÇÃO DE LOCATÁ POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE PRAZO DE VIGÊNCIA SUPERIOR AO DO EXERCÍCIO FISCAL COMO DE FIXAÇÃO DE PRAZO DE VIGÊNCIA SUPERIOR A 60 MESES, VEDADA, PORÉ CONTRATAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. INTELIGÊNCIA DAS ON/AGU Nº 01/09 06/09.

I - Nos termos da ON/AGU nº 01/09, o **prazo de vigência dos contratos de serviços continuados, do qual são espécie os contratos de locação**, pode exceder o do exercício fiscal, conforme interpretação do art. 57, II, da Lei nº 8.666, de 1993, arts. 15, 16, 17 e 42 da LC nº 101, de 2000, arts. 12, 36 e 37 da Lei nº 4.320, de 1964, arts. 27, 30 e 31 do Decreto nº 93.872, de 1986, e art. 167, II, da CRFB/88. Essa interpretação se extrai da própria fundamentação da Orientação Normativa em questão.

II - Nos termos da ON/AGU nº 06/09, aos contratos de locação firmados pela União na condição de locatária não se aplica o prazo máximo de 60 meses previsto no art. 57, II, da Lei nº 8.666, de 1993, sendo vedada, contudo, a contratação por prazo indeterminado. (Sem grifos no original).

31. De igual modo, a Câmara Nacional de Licitações e Contratos Administrativos (CNLCA), em que pese versar sobre questão diversa, assemelha-se ao caso aqui tratado, de acordo com a seguinte passagem:

"afinal, em que pesem as divergências doutrinárias, o contrato de locação acaba figurando, em certa medida, como uma espécie de contrato continuado" (Parecer nº 00016/2024/CNLCA/CGU/AGU). (Sem grifos no original).

32. Para os fins aqui propostos e no que couber, serão aplicadas as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços estabelecidas pela IN Seges/MP nº 5, de 2017. Conquanto originalmente limitadas às contratações regidas pela Lei nº 8.666, de 1993, essas diretrizes foram estendidas pela Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022, aos processos de licitação e de contratação direta de serviços previstos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

### **III.2 – DA NECESSIDADE DE EXPRESSA PREVISÃO EM EDITAL, AVISO OU INSTRUMENTO FORMAL DE CONTRATAÇÃO E DA ANUÊNCIA DA LOCADORA**

33. A possibilidade de renovação do contrato de locação, como em qualquer contrato administrativo, deve estar expressamente prevista no edital, aviso ou no instrumento formal de contratação direta, em conformidade com a ON AGU nº 65, de 2020[\[22\]](#)[\[23\]](#).

34. Na ausência de previsão expressa, é necessário iniciar um novo processo de contratação. De acordo com o art. 9º, §§ 1º e 2º, da IN Seges/ME nº 103, de 2022, são permitidas sucessivas prorrogações de contratos de locação em que a Administração Pública atue como locatária, desde que **atendidas duas condições:** (a) previsão no edital; e (b) respeito aos limites máximos de vigência, sendo de 10 (dez) anos para as modalidades de locação tradicional, com *facilities* e *built to suit* (BTS) sem investimento, e de 35 (trinta e cinco) anos para a modalidade *built to suit* (BTS) com investimento.

35. Recomenda-se, adicionalmente, que os autos do processo sejam instruídos com a manifestação expressa de interesse da locadora em manter a relação contratual, nos termos do Item 3, "e", do Anexo IX da IN Seges/MP nº 5, de 2017.[\[24\]](#)

### **III.3 – DA SINGULARIDADE E DA COMPATIBILIDADE MERCADOLÓGICA**

36. Antes do término da vigência contratual[\[25\]](#), caso haja interesse da Administração em prolongar a relação locatícia, o gestor do contrato deve identificar a manutenção da necessidade administrativa, apresentando as razões de interesse público que justifiquem a renovação. O expediente deverá demonstrar:

- a) A inequívoca manutenção da **singularidade** do imóvel locado e a **vantajosidade** na continuidade do vínculo locatício, conforme disposto no inciso II do § 3º do art. 24 da IN Seges/ME nº 103, de 2022, e no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133, de 2021. *Obs.: Esses requisitos normativos aplicam-se exclusivamente às contratações por inexigibilidade;* e
- b) a **compatibilidade mercadológica** do valor locatício, incluindo possíveis reajustes. Para tanto, é necessário um novo laudo de avaliação do imóvel, elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, conforme a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la. O laudo pode ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme previsto no art. 24, II, e §3º, I, da IN Seges/ME nº 103, de 2022, e nos arts. 51, caput, e 74, §5º, I, da Lei nº 14.133, de 2021.

37. Tanto a singularidade quanto a compatibilidade mercadológica do valor locatício devem estar pautadas em consulta prévia, e novamente anexada ao processo, ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (**SISREI**), utilizando como parâmetro a faixa entre as áreas construídas mínima e máxima, previamente definidas no dimensionamento preliminar e no programa de necessidades do órgão contratante, conforme o art. 24 da Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020[\[26\]](#).

38. A interpretação do conceito de **singularidade do imóvel** deve ser feita com parcimônia. Quando a contratação se originar de inexigibilidade de licitação, é necessário comprovar que as características exclusivas do imóvel ainda justificam sua **insubstituibilidade** para atender às necessidades administrativas. Tais características podem incluir localização, infraestrutura, acessibilidade ou outros fatores que atendam de forma única às demandas do órgão, inviabilizando a concorrência. Por um lado, é essencial evitar uma interpretação demasiadamente ampla, que possa contornar o princípio da licitação e resultar em contratações indevidas. Por outro, é preciso também evitar uma abordagem excessivamente restritiva, que inviabilize contratações legítimas e necessárias. A singularidade pode manifestar-se de diferentes formas e, em determinados e rigorosamente justificados casos, pode ser excepcionalmente afastada durante a renovação do prazo de vigência do imóvel locado, sempre que as necessidades específicas da Administração Pública assim o exigirem, sem, contudo, comprometer o interesse público primário.

39. Além disso, quando a área construída total do imóvel objeto de renovação exceder o limite de 30%, o órgão deverá observar as condições estabelecidas no art. 25 da Portaria nº 19.385, de 2020, na seguinte ordem: 1. Imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral; 2. Diminuição do escopo do contrato; 3. Compartilhamento do imóvel com outros órgãos; e 4. Locação de outro imóvel. [\[27\]](#) [\[28\]](#)

40. **Excepcionalmente**, a área construída poderá exceder o limite de 30%, desde que todas as condições estabelecidas nos incisos do parágrafo único do art. 25 da Portaria nº 19.385, de 2020, sejam atendidas e devidamente documentadas, a saber:

Art. 25 (...).

Parágrafo único. **O disposto no caput não se aplicará quando:**

- I - o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas;
- II - a prorrogação do contrato de locação se justificar financeiramente, diante dos custos já aplicados na adaptação da infraestrutura do imóvel em questão somado às despesas com a mudança e adaptação de outro imóvel, objeto de contrato de nova locação; e
- III - houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos desta Portaria.  
(Sem grifos no original).

41. Em todo caso, qualquer alteração na mensuração da população principal do órgão contratante que afete o dimensionamento preliminar ou o programa de necessidades exigirá a atualização do Termo de Referência (TR), conforme o art. 8º da Portaria nº 19.385, de 2020 [\[29\]](#).

### **III.4 – DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES INICIAIS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA**

42. O processo de renovação contratual deve ser acompanhado de documentação que comprove a manutenção das condições iniciais de habilitação e qualificação mínima do contratado. Esse procedimento garante a continuidade da validade dessas condições e assegura que o locador não tenha sofrido sanções impeditivas, conforme os arts. 72, V; 91, §4º; 92, XVI; e 161 da Lei nº 14.133, de 2021, além dos itens 3, "f" e 11, "b" do Anexo IX da IN Sege/MP nº 5, de 2017.

43. A seguir, os documentos indispensáveis para a renovação, com suas respectivas finalidades:

- **Certidão de Matrícula Atualizada:**

- Ao assegurar que o imóvel está livre de ônus, gravames ou impedimentos que possam comprometer a posse pela Administração, garante a legitimidade do uso e previne indesejados conflitos legais e judiciais.

- **Certidões Complementares:**

- Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Imobiliários (IPTU e Taxas): Verifica a inexistência de dívidas fiscais que possam resultar em penhoras e expropriação do imóvel locado.
  - Certidão Negativa de Débitos Condominiais: Confirma ausência de pendências financeiras com o condomínio, evitando riscos judiciais.
  - Certidão Negativa de Interdição, Tutela e Curatela: Assegura que o proprietário está apto a gerenciar o imóvel.
  - Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias: Identifica litígios que possam afetar o imóvel.
  - Certidão de Ônus Reais: Detalha direitos ou restrições sobre o imóvel.
  - Certidão de Feitos Ajuizados: Revela ações judiciais contra o proprietário que possam impactar a locação.
- **Dispensa de Certidões:** Eventuais certidões cujo teor já estejam discriminados na certidão de matrícula atualizada do imóvel são dispensadas.
  - **Habite-se e Alvará do Corpo de Bombeiros:**
    - Habite-se: Certifica que a construção está de acordo com o projeto aprovado e é habitável.
    - Alvará do Corpo de Bombeiros (APCI): Garante que o imóvel atende às normas de segurança contra incêndios.
  - **Documentos Adicionais:** Podem incluir licenças ambientais ou sanitárias, conforme o uso e localização do imóvel.

44. A obtenção e atualização desses documentos são fundamentais para assegurar que o imóvel e o locador estão em plena conformidade com as exigências legais. Isso protege o órgão contratante de riscos legais e financeiros, garantindo que o imóvel possa ser utilizado de maneira segura e contínua durante a vigência do contrato. A conformidade com a legislação vigente também evita sanções e assegura a validade do contrato de locação.

45. **Condições de Habilitação do Locador.** Conforme o §4º do art. 91 da Lei nº 14.133, de 2021, combinado com o art. 30 da IN Seges/MP nº 3, de 2018, e os arts. 6º, III, e 6º-A da Lei nº 10.522, de 2002, é necessário verificar a regularidade do locador antes da formalização da prorrogação, da emissão de nota de empenho e de cada pagamento. Isso inclui:

- Consultar o Cadin.
- Consultar o Sicaf ou emitir certidões negativas em caso de não inscrição.
- Consultar o Ceis, Cnep e Cnia.
- Emitir certidões negativas de inidoneidade e impedimento e de débitos trabalhistas, anexando-as ao processo. A consulta ao Cnia deve incluir administradores e sócios com poderes de administração.

46. Ademais, em conformidade com os arts. 7º, III, 14, IV, 48, parágrafo único, e 122, §3º, da Lei nº 14.133, de 2021, bem como com o art. 3º, §3º, do Decreto nº 7.203, de 2010, e os arts. 5º, IV e V, §2º, 6º e 7º, §1º, da Portaria ME nº 1.144, de 2021, deverá ser novamente atestada, no ato da renovação, a inexistência de vínculo familiar ou de parentesco que configure nepotismo<sup>[30]</sup>.

47. Ressalte-se que a **exigência dessas certidões** deve ser pautada pelos princípios da **razoabilidade e proporcionalidade**, observando-se, como parâmetros, a proibição do excesso (*Übermaßverbot*) e a proibição de proteção insuficiente (*Untermaßverbot*)<sup>[31]</sup>, considerando as especificidades do caso concreto e a relevância de cada documento para assegurar plenamente os

interesses da Administração Pública (vide Acórdãos TCU nº 512/2002, nº 1.224/2002, nº 1.728/2008 e nº 829/2023 – Plenário; Decisões TCU nº 279/1998 e nº 348/1999 – Plenário).

48. Na eventualidade de se constatar **irregularidade que possa**, a princípio, **inviabilizar a renovação do contrato de locação**, tal situação deve ser cuidadosamente analisada e ponderada à luz do interesse público subjacente às contratações públicas. Nesse cenário, o órgão locatário deve:

1. Apresentar justificativas robustas, devidamente documentadas nos autos, demonstrando: a) As medidas de saneamento adotadas junto ao locador; b) A ciência formal aos órgãos de controle e fiscalização competentes; c) A avaliação criteriosa dos custos e benefícios envolvidos na renovação do contrato.
2. Demonstrar e ponderar, de acordo com o princípio da proporcionalidade, que a decisão de renovar o contrato, mesmo diante da irregularidade, atende inequivocamente ao interesse público. Esta demonstração deve considerar: a) Adequação: a medida é capaz de atingir o objetivo pretendido; b) Necessidade: inexistência de meios menos gravosos para atingir o fim desejado; c) Proporcionalidade em sentido estrito: os benefícios da renovação superam significativamente os potenciais prejuízos.
3. Aplicar os preceitos utilitaristas introduzidos no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.655, de 2018, considerando: a) As consequências práticas da decisão nas esferas administrativa, controladora e judicial; b) A necessidade e adequação da medida, inclusive em face das possíveis alternativas, conforme arts. 20<sup>[32]</sup> e 21<sup>[33]</sup> da LINDB.
4. Evidenciar que a não renovação do contrato poderia resultar em **danos mais significativos** ao interesse público do que sua manutenção, considerando: a) Continuidade dos serviços públicos; b) Custos e transtornos associados a uma eventual mudança; c) Indisponibilidade de alternativas viáveis no curto prazo.

49. Esta abordagem busca assegurar que, **em situações excepcionais**, o gestor possa tomar decisões embasadas que, ainda que não sejam ideais sob o aspecto formal, mostrem-se as mais apropriadas para preservar o interesse público e promover a eficiência administrativa.

### III.5 – DO REAJUSTAMENTO EM SENTIDO ESTRITO

50. O reajustamento em sentido estrito, nos termos do art. 6º, LVIII, da Lei nº 14.133, de 2021, é mecanismo destinado à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro contratual. Consiste na aplicação periódica de índice de correção monetária previsto no contrato, que deve refletir a variação efetiva dos custos imobiliários. A escolha do índice deve ser baseada naquele que melhor retrate as variações do mercado imobiliário local, assegurando a preservação do valor real do aluguel ao longo da execução do contrato e garantindo a justa remuneração do locador, sem causar um ônus excessivo à Administração Pública.

51. Os arts. 25, §7º, e 92, §3º, da Lei nº 14.133, de 2021, preconizam que tanto o edital quanto o contrato devem estipular o índice de reajustamento, vinculando sua data-base à do orçamento estimado. Diferentemente da repactuação<sup>[34]</sup>, a concessão do reajuste independe de requerimento do contratado, devendo, via de regra, ser efetivada *ex officio* pela Administração, não se sujeitando a preclusões.

52. Não obstante, por constituir **direito patrimonial disponível**, admite-se sua renúncia (tácita ou expressa) e preclusão lógica, com fulcro na aplicação supletiva das normas de Direito Privado (art. 89 da Lei nº 14.133, de 2021; art. 114 do Código Civil), desde que observadas cumulativamente as seguintes condições: a) previsão expressa no edital ou contrato condicionando a concessão do reajuste à solicitação do contratado; b) ausência de solicitação prévia à celebração do termo aditivo; c) formalização de aditamento para prorrogação contratual sem ressalva quanto à ulterior análise do reajuste; e d) disposição editalícia ou contratual estabelecendo que a formalização do aditamento sem concessão ou ressalva do reajuste configura renúncia ou preclusão lógica do direito (Ref.: Pareceres SEI nº 18982/2021/ME e nº 16504/2022/ME e Pareceres nº 79/2019/DECOR/CGU/AGU, JT-02 e nº 00003/2023/DECOR/CGU/AGU).

53. Embora os contratos locatícios sejam predominantemente regidos pelo Direito Privado, aplicando-se o art. 18 da Lei nº 8.245, de 1991, que permite ajustar o valor do aluguel e modificar cláusulas de reajuste, deve-se considerar que, quando a Administração Pública atua como locatária, prevalecem os preceitos de direito público. O art. 25 da IN Seges/ME nº 103, de 2022<sup>[35]</sup>, determina que esses contratos observem tanto suas cláusulas quanto os princípios de direito público, o que permite inferir a aplicação do art. 5º do Decreto nº 1.054, de 1994<sup>[36]</sup>, que prevê o reajuste dos preços contratuais conforme a variação dos índices indicados no edital, nos atos de dispensa ou no contrato.

54. Tal imposição, contudo, não elide a faculdade conferida ao gestor do contrato pelo art. 9º, §1º, da IN Seges/ME nº 103, de 2022, e pelo art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021, **denegociar com o contratado** ou, ante a inviabilidade, extinguir sem ônus a relação jurídica constituída entre as partes. Esta previsão evidencia a flexibilidade do mecanismo, permitindo às partes, no momento das tratativas para o aditamento, ajustarem o contrato conforme seu mútuo interesse. Ressalte-se, por oportuno, que o interesse da Administração será sempre o público, em razão de sua supremacia e indisponibilidade, devendo nortear todas as decisões e negociações realizadas no âmbito dos contratos administrativos.

55. Na hipótese de **variação negativa de índice de correção**, é facultado ao gestor público, considerando as peculiaridades do caso concreto, aplicar o reajuste negativo ou, mediante fundamentada justificativa, manter inalterado o valor contratual. Recomenda-se, todavia, que, ocorrendo novo período de reajuste com índice positivo, seja apurada a diferença entre os 12 meses de deflação e os 12 meses subsequentes de inflação, para fins de negociação (art. 9º, §1º, da IN Seges/ME nº 103, de 2022), em estrita observância aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

### **III.6 – DA PREVISÃO DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL**

56. O art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, determina que a fase preparatória do processo licitatório esteja em conformidade com as leis orçamentárias. Para evitar nulidade do processo e a responsabilização dos envolvidos, o art. 150, *caput*, da mesma lei, dispõe que "Nenhuma contratação será feita sem (...) a indicação dos créditos orçamentários para pagamento das parcelas contratuais vincendas no exercício em que for realizada a contratação".

57. Os arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133, de 2021, reforçam que, no início da contratação e de cada exercício financeiro, a Administração deve atestar a existência de créditos orçamentários vinculados à respectiva contratação.

58. O art. 40, V, "c", da Lei nº 14.133, de 2021, impõe a observância do princípio da responsabilidade fiscal, ao comparar a despesa estimada com aquela prevista no orçamento. Em conformidade com o art. 16, I e II, §§ 1º e 4º, I, da Lei Complementar nº 101, de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), o enquadramento da despesa como de **custeio** permite, a critério do órgão assessorado, a dispensa dessas exigências, como dispõe a ON AGU nº 52, de 2014<sup>[37]</sup>.

59. De acordo com o item 10 do Anexo IX da IN Seges/MP nº 5, de 2017, nos contratos cuja duração ou previsão de duração ultrapasse um exercício financeiro, deve-se indicar o crédito e o respectivo empenho para atender à despesa no exercício em curso, bem como as parcelas da despesa relativas a exercícios futuros. Deve-se incluir a declaração de que, nos termos aditivos ou apostilamentos, serão indicados os créditos e empenhos necessários à sua cobertura (§1º do artigo 30 do Decreto nº 93.872, de 1986).

60. Além disso, antes da formalização de qualquer aditamento, é necessário, conforme previsto n o *caput* do artigo 60 da Lei nº 4.320, de 1964, anexar a nota de empenho que demonstre a compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, conforme o disposto no artigo 72, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021. A indicação do número e da data da nota de empenho deverá constar no termo aditivo, em cumprimento ao *caput* e §1º do artigo 30 do Decreto nº 93.872, de 1986.

61. Recomenda-se, portanto, que o órgão contratante informe nos autos a natureza da ação que suporta a despesa decorrente da renovação do contrato de locação de imóveis, adotando, conforme o contexto, as providências dispostas no artigo 16, incisos I e II, §§ 1º e 4º, inciso I, da Lei Complementar nº

101, de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), juntamente com as premissas da estimativa do impacto orçamentário-financeiro e a metodologia de cálculo utilizadas (artigo 16, §2º, da LC nº 101, de 2000).

62. O termo aditivo deverá igualmente referenciar a "dotação orçamentária", detalhando a classificação funcional programática e a categoria econômica da despesa, em conformidade com o art. 92, VIII, da Lei nº 14.133, de 2021, e o art. 10, IX, da Lei nº 8.429, de 1992, assegurando a necessária transparência e a vinculação da despesa à programação governamental.

### III.7 – DA AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

63. A Lei nº 14.133, de 2021, ao contrário do regime anterior, simplificou o processo de autorização para contratações diretas no art. 72, inciso VIII, exigindo apenas a aprovação pela autoridade competente. O parágrafo único do mesmo artigo confere ao órgão a discricionariedade de publicar em seu site oficial o ato de autorização, o extrato do aditamento, ou ambos.

64. Contudo, conforme a **Orientação Normativa AGU nº 85, de 2024**<sup>[38]</sup>, a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), em consonância com os arts. 94, II, e 174 da Lei nº 14.133, de 2021, é suficiente para atender à exigência de publicidade prevista no art. 72, parágrafo único, do mesmo diploma. Essa orientação indica que a **publicação no PNCP é suficiente** para cumprir a exigência de publicidade, simplificando o processo e garantindo transparência.

65. Por sua vez, nos casos de contratações decorrentes de procedimento licitatório, a autorização para prorrogação é exigência disposta no art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021<sup>[39]</sup>, em conjunto com o item 5 do Anexo IX da IN Seges/MP nº 5, de 2017<sup>[40]</sup>.

### III.8 – DAS OBRIGAÇÕES RELACIONADAS AO DECRETO Nº 10.193, DE 2019

66. Independentemente da classificação orçamentária da despesa, o art. 2º, IV, da Portaria ME nº 7.828, de 2022<sup>[41]</sup>, considera a locação de imóveis como **atividade de custeio**. Assim, previamente à assinatura do termo aditivo de prorrogação (art. 3º da Portaria ME nº 7.828, de 2022), é mandatório anexar a autorização estipulada no art. 3º do Decreto nº 10.193, de 2019, em conformidade com o art. 5º do mesmo Decreto, e em harmonia com os arts. 5º e 6º da Portaria ME nº 7.081, de 2022, bem como os arts. 2º ao 5º da Portaria ME nº 7.828, de 2022.

67. Cabe destacar que, segundo o art. 5º da Portaria ME nº 7.828, de 2022,<sup>[42]</sup> o valor de alçada para autorização de contratações ou prorrogações de contratos de locação de imóveis foi ampliado de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais) mensais. Para contratos que excedam esse limite mensal, por força da vedação à delegação de competência, a autorização deve ser emitida por ato do Ministro de Estado, titular de cargo de natureza especial ou autoridade diretamente subordinada ao Presidente da República, como estabelecido no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 2019<sup>[43]</sup>, e reiterado pelo art. 6º da Portaria ME nº 7.081, de 2022<sup>[44]</sup>.

## IV – DA LEI DE ACESSO À INFORMAÇÃO E DA PUBLICIDADE

68. A publicidade, expressamente consignada no *caput* do art. 37 da Constituição Federal, é o princípio que exige da Administração Pública a ampla divulgação de seus atos, como forma de efetivar a transparência estatal, condição primária para garantir os direitos do cidadão em face do Estado.

69. O Tribunal de Contas da União, ao analisar esse princípio, assim o elucidou: "Qualquer interessado deve ter acesso às licitações e seu controle, mediante divulgação dos atos praticados pelos administradores em todas as fases da licitação" (Acórdão TCU nº 204/2008 – Plenário).

70. A Administração Pública deve, portanto, concretizar o princípio constitucional da publicidade, promovendo a divulgação na internet, independentemente de requerimentos (transparência

ativa), de todas as informações relativas às contratações públicas, por serem definidas pela legislação como de interesse público, coletivo e geral, excetuando-se os dados considerados sigilosos nos termos da lei (art. 8º, *caput*, §1º, III e IV, e §3º, I, II e III, da Lei nº 12.527, de 2011; Acórdãos TCU nº 2.622/2015 e nº 1.142/2020 – Plenário).

71. Destaca-se que, independentemente do “instrumento” utilizado para formalizar a relação jurídica contratual (termo de contrato, nota de empenho, carta contrato ou outro), a **divulgação no PNCP é obrigatória**, sob pena de ineficácia.[\[45\]](#)

72. Uma vez colhidas as assinaturas do instrumento pelos representantes legais das partes contratantes, o órgão ou entidade interessada deverá providenciar, como condição indispensável para a eficácia, a publicação do aditamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) no prazo de **20 (vinte) dias úteis**, no caso de licitação, ou **10 (dez) dias úteis**, no caso de contratação direta, contados a partir da data de sua assinatura. Em situações de urgência, o contrato terá eficácia a partir da assinatura, devendo ser publicado dentro do prazo legal, sob pena de nulidade (Arts. 91, 94, I e II, e §1º, e 174, §2º, III, V e VI, da Lei nº 14.133, de 2021; Art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011; Art. 7º, §3º, V, do Decreto nº 7.724, de 2012; Art. 29, V e VI, e §2º, V, da Lei nº 14.129, de 2021).

73. A fim de afastar qualquer mácula na gestão do contrato, passível de arguição de nulidade, recomenda-se que os **pagamentos sejam efetuados somente após a divulgação do termo aditivo** no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), prevenindo, assim, a constituição de relações jurídicas sem respaldo formal (ajuste verbal) e a antecipação de pagamento sem a devida previsão no contrato (Arts. 94, I e II, §1º, 95, §2º, e 145, da Lei nº 14.133, de 2021; Arts. 62 e 63 da Lei nº 4.320, de 1964).

74. Em conformidade com o Parecer CNMLC/CGU/AGU nº 4/2022 e a Lei nº 13.709, de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD), recomenda-se que, nos contratos administrativos, não constem “os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, como ocorre normalmente com os representantes da Administração e da empresa contratada”. Para tanto, os representantes da Administração devem ser identificados apenas por sua matrícula funcional, enquanto os representantes da contratada devem ser identificados pelo nome, em observância ao §1º do art. 89 da Lei nº 14.133, de 2021, que exige apenas esse dado para identificação.

75. Por fim, recomenda-se registrar a renovação do contrato no cartório de imóveis competente. Conforme o art. 167, I, nº 3, da Lei nº 6.015, de 1973, o registro assegura a oponibilidade do contrato perante terceiros (*erga omnes*) em caso de alienação do imóvel, conferindo ao contrato de locação a condição de “obrigação com eficácia real”.[\[46\]](#)

## V – DA CONCLUSÃO E DO ROTEIRO

76. À luz das considerações acima expostas, é juridicamente viável a renovação do contrato de locação de imóveis, sem a necessidade de submissão prévia dos autos à Coordenação-Geral de Contratações Públicas da PGFN (CGCP/PGFN), desde que o órgão assessorado siga o seguinte roteiro:

- a) **Preenchimento da Lista de Verificação e Minuta de Termo Aditivo :** A lista de verificação para aditivos contratuais, disponível no sítio da AGU, e a Minuta de Termo Aditivo para prorrogação do prazo de vigência de contratos de fornecimento e/ou serviços contínuos, cujos links podem ser acessados em nota de rodapé[\[47\]](#)[\[48\]](#), ambas sob a Lei nº 14.133, de 2021, devem ser devidamente preenchidas e anexadas aos autos;
- b) **Dispensa de Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR):** O gestor deve verificar se as condições iniciais da contratação permanecem inalteradas. Caso positivo, justificar a dispensa da elaboração de ETP e TR, com base na IN Seges/ME nº 58 e nº 81 de 2022, e registrar a decisão nos autos;
- c) **Atualização do Termo de Referência (TR):** Se houver mudanças no dimensionamento preliminar ou nas necessidades administrativas do órgão, o TR deve ser revisado, ajustado e

atualizado, com o respectivo registro no processo;

- d) **Reanálise do Mapa de Riscos:** A renovação do contrato deve ser tratada como "evento relevante". O gestor deve realizar nova avaliação de riscos e atualizar o Mapa de Riscos, conforme os arts. 20 e 26 da IN Seges/MP nº 5, de 2017;
- e) **Previsão de Renovação no Edital ou Instrumento Contratual** Verificar se a renovação está expressamente prevista no edital, aviso ou instrumento de contratação. Na ausência dessa previsão, iniciar novo processo licitatório ou contratação direta, conforme as normas vigentes;
- f) **Condições para Prorrogações Sucessivas e Limite Máximo de Vigência:** Prorrogações sucessivas são permitidas se previstas no edital, com limite máximo de 10 anos de vigência contratual, conforme a IN Seges/ME nº 103, de 2022;
- g) **Manifestação da Locadora:** Obter a manifestação expressa da locadora sobre o interesse em manter o contrato e anexá-la ao processo, garantindo a legitimidade da renovação;
- h) **Consulta Prévia ao SISREI** Realizar consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) para verificar a disponibilidade de imóveis alternativos e anexar o resultado ao processo;
- i) **Manutenção da Singularidade do Imóvel:** no caso de a contratação ser decorrente de processo de inexigibilidade de licitação, Justificar a singularidade do imóvel, demonstrando que continua a ser o único capaz de atender às necessidades do órgão. Ou se não mantida a singularidade, deve ser demonstrada a vantajosidade na manutenção da locação A fundamentação deve ser anexada ao processo;
- j) **Compatibilidade Mercadológica:** Comprovar a compatibilidade do valor locatício com o mercado, mediante laudo técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado de ART ou RRT, conforme as exigências normativas;
- k) **Aplicação de Índice de Reajustamento, Renúncia e Preclusão:** Aplicar o índice de reajuste previsto no contrato para garantir o equilíbrio econômico-financeiro. Admite-se renúncia ao reajuste, desde que prevista no edital ou contrato, e formalizada conforme as condições estabelecidas;
- l) **Ajuste Negociado ou Extinção Sem Ônus:** Negociar o reajuste ou extinguir a relação jurídica sem ônus, caso o reajuste seja inviável, sempre priorizando o interesse público;
- m) **Reajustes em Caso de Deflação:** Em caso de deflação, o gestor pode optar pelo reajuste negativo ou justificar a manutenção do valor contratual. Em caso de inflação subsequente, apurar e ajustar as diferenças;
- n) **Documentos Essenciais do Imóvel:** Instruir o processo com certidões, como Certidão de Matrícula Atualizada, Certidão Negativa de Débitos (IPTU e Taxas), Certidão Condominal, Habite-se e Alvará do Corpo de Bombeiros;
- o) **Documentos Essenciais do Locador:** É imprescindível verificar a regularidade do locador por meio de consultas ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (Cadin), Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf), Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punitas (Cnep) e Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (Cnia), além de certidões negativas de inidoneidade, impedimento e débitos trabalhistas;
- p) **Avaliação de Irregularidades vs Interesse Público:** Caso sejam identificadas irregularidades que possam comprometer a renovação do contrato de locação, estas devem ser cuidadosamente ponderadas em relação ao interesse público. O **órgão locatário deve:** 1. Justificar a decisão de renovação com documentação robusta, demonstrando: a) Medidas de saneamento adotadas junto ao locador; b) Ciência aos órgãos de controle e fiscalização; c) Análise criteriosa de custos e benefícios da renovação. 2. Aplicar o princípio da

proporcionalidade, considerando: a) Adequação da medida ao objetivo pretendido; b) Necessidade e inexistência de meios menos gravosos; c) Proporcionalidade entre benefícios e potenciais prejuízos. **3.** Considerar as consequências práticas da decisão, conforme a Lei nº 13.655, de 2018, e arts. 20 e 21, da LINDB.**4.** Evidenciar que a não renovação poderia causar danos mais significativos ao interesse público, avaliando: a) Continuidade dos serviços públicos; b) Custos e transtornos de uma eventual mudança; c) Indisponibilidade de alternativas viáveis;

- q) **Atestar Ausência de Nepotismo:** Garantir e documentar que não há vínculo de parentesco entre o locador ou seus representantes e os dirigentes do órgão contratante;
- r) **Indicação dos Créditos Orçamentários:** Garantir que os créditos orçamentários estão reservados para cobrir as despesas do contrato de renovação, conforme a Lei de Responsabilidade Fiscal e demais leis orçamentárias;
- s) **Nota de Empenho:** Incluir no processo a nota de empenho, assegurando a compatibilidade dos recursos com o compromisso assumido, de acordo com o art. 30 do Decreto nº 93.872, de 1986;
- t) **Autorização do Decreto nº 10.193, de 2019:** Obter a autorização para prorrogar, anexando-a ao processo antes da assinatura do aditivo. Quando o valor superar o limite máximo de alçada de R\$ 30.000,00 mensais, a autorização deve ser emitida por autoridade competente, conforme estipulado na Portaria ME nº 7.828, de 2022;
- u) **Autorização e Publicidade:** Obter a autorização da autoridade competente para a renovação do contrato, conforme o art. 72, VIII, da Lei nº 14.133, de 2021 ou conforme o art. 107, da Lei nº 14.133, de 2021. Publicar o termo aditivo no PNCP, cumprindo os prazos legais (10 dias úteis para contratações diretas, 20 dias úteis para licitações). A publicação no PNCP cumpre a exigência de publicidade, conforme a ON AGU nº 85, de 2024. O órgão pode, a seu critério, divulgar também o ato de autorização ou o extrato do aditivo no site oficial, registrando a decisão nos autos;
- v) **Adequação à LGPD:** Excluir números de documentos pessoais dos contratos, identificando os representantes da Administração pela matrícula funcional e os da contratada pelo nome, conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD);
- w) **Registro no Cartório de Imóveis:** Recomendável registrar a renovação do contrato no cartório de imóveis competente, garantindo sua oponibilidade perante terceiros; e
- x) **Conformidade Contínua:** Consultar cadastros públicos antes da emissão de empenho e pagamentos, garantindo a conformidade contratual e legal durante toda a vigência do contrato.

77. O cumprimento rigoroso de cada etapa descrita assegura a legalidade e a regularidade da renovação do contrato de locação de imóveis, em conformidade com a legislação vigente, garantindo a proteção dos interesses da Administração Pública e a observância dos princípios que regem a boa gestão pública.

78. Ressalta-se que esta manifestação jurídica referencial é um instrumento de orientação, não sendo seu uso obrigatório. O gestor mantém a discricionariedade para, se julgar pertinente, encaminhar minutas de termos aditivos para análise específica. Ademais, caso surjam peculiaridades que extrapolam o escopo deste referencial, ocorram alterações nas normas aplicáveis, ou a autoridade competente considere necessário um exame mais detalhado, o processo deverá ser submetido à Coordenação-Geral de Contratações Públicas da PGFN (CGCP/PGFN) para uma análise individualizada de legalidade.

**É o Parecer Referencial.** À consideração superior.

**CHRISTIAN FRAU OBRADOR CHAVES**

**De acordo.** À consideração superior.

**CARLOTA VARGAS BURANELLO**

Chefe da Divisão de Consultoria e Assessoramento Jurídico 1

**CAROLINA ZANCANER ZOCKUN**

Coordenadora de Orientação e Uniformização em Contratação Pública

**FLÁVIO GARCIA CABRAL**

Coordenador-Geral de Contratação Pública

**Aprovo o parecer referencial.**

**LUCIANA LEAL BRAYNER**

Procuradora-Geral Adjunta de Consultoria Administrativa

**3. CONTRATO ADMINISTRATIVO. 3.1. MINUTA DE TERMO ADITIVO. 3.1-1. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO IMÓVEIS. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA LOCATÁRIA.**

[1] Orientação Normativa AGU nº 55, de 2014: "I - Os processos que sejam objeto de manifestação jurídica referencial, isto é, aquela que analisa todas as questões jurídicas que envolvam matérias idênticas e recorrentes, estão dispensados de análise individualizada pelos órgãos consultivos, desde que a área técnica ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação. II - Para a elaboração de manifestação jurídica referencial devem ser observados os seguintes requisitos: a) O volume de processos em matérias idênticas e recorrentes impactar, justificadamente, a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos; e b) A atividade jurídica exercida se restringir à verificação do atendimento das exigências legais a partir da simples conferência de documentos."

[2] Acórdão TCU nº 2.674/2014 – Plenário: "(...) parecer referencial como uma ferramenta eficiente para o controle da legalidade que se impõe aos procedimentos licitatórios e para a maximização racional dos serviços jurídicos públicos."

[3] Enunciado BPC nº 33, extraído do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União (AGU): "Como o Órgão Consultivo desempenha importante função de estímulo à padronização e à orientação geral em assuntos que suscitam dúvidas jurídicas, recomenda-se que a respeito elabore minutas-padrão de documentos administrativos e pareceres com orientações *in abstrato*, realizando capacitação com gestores, a fim de evitar a proliferação de manifestações repetitivas ou lançadas em situações de baixa complexidade jurídica."

[4] Lei nº 14.133, de 2021, Art. 19, IV: "instituir, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos."

[5] Lei nº 14.133, de 2021, Art. 53, § 5º: "É dispensável a análise jurídica nas hipóteses previamente definidas em ato da autoridade jurídica máxima competente, que deverá considerar o baixo valor, a baixa complexidade da contratação, a entrega imediata do bem ou a utilização de minutas de editais e instrumentos de contrato, convênio ou outros ajustes previamente padronizados pelo órgão de assessoramento jurídico."

[6] Orientação Normativa AGU nº 68, de 2020: "I) A compra ou locação de imóvel deve necessariamente ser precedida de consulta sobre a existência de imóvel público disponível; II) Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos necessários para a instalação do órgão ou entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para fins de prospecção do mercado imobiliário; III) Caso somente um imóvel atenda às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93; e IV) O art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, pode ser aplicado nos casos em que haja mais de um imóvel apto à contratação, desde que: a) O imóvel se preste para atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) As instalações e localização do imóvel sejam determinantes para sua escolha; e c) O preço seja compatível com os valores de mercado, conforme prévia avaliação."

[7] **Jurisprudência sob a égide da Lei nº 8.666, de 1993:** A Lei nº 14.133, de 2021, classificou esses casos como hipóteses de inexigibilidade.

[8] Orientação Normativa AGU nº 6, de 2009: "A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993."

[9] **Acórdão TCU nº 1.127/2009 – Plenário:** "1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei. 2. **Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado**, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado. (...). 11. Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (...)."

[10] Acórdãos TCU nº 1.029/2009 – 2ª Câmara, nº 6.286/2010 – 1ª Câmara, e nº 213/2017 – Plenário.

[11] SUNDFELD, Carlos Ari (org.). *Curso de Direito Administrativo em Ação: Casos e Leituras para Debates*. São Paulo: Juspodivm, Malheiros, 2024, p. 453.

[12] SUNDFELD, Carlos Ari; ROSILHO, André. *Contratos Públicos e Direito Administrativo*. In: JURISATIS, Guilherm Jardim et al. *Contratações Administrativas e Sociedade Brasileira de Direito Público*. São Paulo: Malheiros Editores Públicos, 2015, p. 31-36.

[13] **Súmula nº 191 do TCU:** "Torna-se, em princípio, **indispensável à fixação dos limites de vigência dos contratos administrativos**, de forma que o tempo não comprometa as condições originais da avença, não havendo, entretanto, obstáculo jurídico à devolução de prazo, quando a Administração mesma concorre, em virtude da própria natureza do avençado, para interrupção da sua execução pelo contratante."

[14] SUNDFELD, Carlos Ari (org.). Op. cit., p. 445.

[15] FLORIANO DE AZEVEDO MARQUES NETO *Bipolaridade do direito administrativo e sua superação*. In: ARAGÃO, Alexandre Santos de; MARQUES NETO, Floriano de Azevedo (org.). *Direito Administrativo e seus novos paradigmas*. Belo Horizonte: Fórum, 2017.

[16] MEIRELLES, Hely Lopes. *Licitação e Contrato Administrativo*. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 246. "O contrato extinto não se prorroga, nem se renova: é refeito e formalizado em novo instrumento, inteiramente desvinculado do anterior. [...] Se a prorrogação não foi providenciada pela Administração antes de vencido o prazo contratual, haverá a extinção do contrato e será considerado irregular o instrumento de prorrogação feito posteriormente."

[17] **Acórdão TCU nº 1727/2004 – Plenário:** "Promova, nas prorrogações contratuais, a assinatura dos respectivos termos de aditamento até o término da vigência contratual, uma vez que, transposta a data final de sua vigência, o contrato é considerado extinto, não sendo juridicamente cabível a prorrogação ou a continuidade da execução."

**Acórdão TCU nº 1335/2009 – Plenário:** "Celebrção de termo aditivo de prorrogação da vigência do Contrato [...], cuja vigência estava expirada, com efeitos retroativos, configurando recontratação sem licitação, infringindo a Lei 8.666/1993, art. 2, c/c 3."

**Acórdão TCU nº 2143/2015 – Plenário:** "A celebração de aditivos contratuais quando o prazo contratual já se encontra extinto, com atribuição de efeitos retroativos, ainda que amparada em um dos motivos previstos no art. 57, § 1º, da Lei 8.666/1993, constitui irregularidade, por se considerar o contrato original formalmente extinto."

**Acórdão TCU nº 4798/2019 – Primeira Câmara:** "Por oportuno, cabe registrar que a jurisprudência desta Corte de Contas se consolidou ao longo do tempo no sentido de considerar irregular o aditamento feito após o término da vigência contratual, ainda que amparado em um dos motivos do art. 57, §1º, da Lei nº 8.666, de 1993."

[18] IN Seges/ME nº 58, de 2022, Art. 14: A elaboração do ETP: (...). I - é facultada nas hipóteses dos incisos I, II, VII e VIII do art. 75 e do § 7º do art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021; e II - é dispensada na hipótese do inciso III do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, e nos casos de prorrogações dos contratos de serviços e fornecimentos contínuos.

[19] IN Seges/ME nº 81, de 2022, Art. 11: A elaboração do TR é dispensada na hipótese do inciso III do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, nas adesões a atas de registro de preços e nos casos de prorrogações dos contratos de serviços e fornecimentos contínuos.

[20] **IN Seges/MP nº 5, de 2017, aplicável por força da Instrução Normativa Seges/ME nº 98, de 26 de dezembro de 2022:** Art. 20. O Planejamento da Contratação, para cada serviço a ser contratado, consistirá nas seguintes etapas: I - Estudos Preliminares; II - Gerenciamento de Riscos; e III - Termo de Referência ou Projeto Básico. § 1º As situações que ensejam a dispensa ou inexigibilidade da licitação exigem o cumprimento das etapas do Planejamento da Contratação, no que couber. § 2º Salvo o Gerenciamento de Riscos relacionado à fase de Gestão do Contrato, as etapas I e II do caput ficam dispensadas quando se tratar de: a) contratações de serviços cujos valores se enquadram nos limites dos incisos I e II do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993; ou b) contratações previstas nos incisos IV e XI do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993. § 3º As contratações de serviços prestados de forma contínua, passíveis de prorrogações sucessivas, de que trata o art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993, caso sejam objeto de renovação da vigência, ficam dispensadas das etapas

I, II e III do caput, salvo o Gerenciamento de Riscos da fase de Gestão do Contrato.

[21] IN Seges/MP nº 5, de 2017, Art. 26: O Gerenciamento de Riscos materializa-se no documento Mapa de Riscos. § 1º O Mapa de Riscos deve ser atualizado e juntado aos autos do processo de contratação, pelo menos: I - ao final da elaboração dos Estudos Preliminares; II - ao final da elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico; III - após a fase de Seleção do Fornecedor; e IV -após eventos relevantes, durante a gestão do contrato pelos servidores responsáveis pela fiscalização.

[22] Orientação Normativa AGU nº 65, de 2020: "A legalidade da prorrogação do prazo de vigência dos contratos administrativos de prestação de serviços continuados, de que cuida o inciso II do art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993, demanda expressa **previsão no edital e em cláusula contratual**."

[23] Embora a Orientação Normativa AGU nº 65, de 2020, tenha sido editada sob a regência da Lei nº 8.666, de 1993, seu **conteúdo permanece plenamente aplicável** aos contratos regidos pela Lei nº 14.133, de 2021.

[24] IN Seges/ME nº 98, de 2022: A IN Seges/MP nº 5, de 2017, aplica-se "no que couber" aos processos de licitação de que cuida a Lei nº 14.133, de 2021.

[25] Orientação Normativa AGU nº 3, de 2009: "Na análise dos processos relativos à prorrogação de prazo, cumpre aos órgãos jurídicos verificar se não há extração do atual prazo de vigência, bem como eventual ocorrência de solução de continuidade nos aditivos precedentes, hipóteses que configuram a extinção do ajuste, impedindo a sua prorrogação."

[26] Art. 24 da Portaria nº 19.385, de 2020: No caso de contratos de locação e suas prorrogações, a faixa entre as áreas construídas mínima e máxima definidas conforme esta Portaria deverá ser utilizada como parâmetro para consulta prévia ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) e pesquisas de mercado.

[27] Art. 25 da Portaria nº 19.385, de 2020: O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua área construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a área construída máxima, deverá buscar, sucessivamente: I - imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral; II - a diminuição do escopo do contrato; III - o compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos; ou IV - a locação de outro imóvel.

[28] Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional: Em conformidade com a Portaria Conjunta nº 38, de 2020, e o art. 5º, §1º, da IN Seges/ME nº 103, de 2022.

[29] Art. 8º da Portaria nº 19.385, de 2020: Para dimensionamento preliminar e elaboração do programa de necessidades em caso de construção, reforma com ampliação, permuta, contrato de locação e suas **prorrogações**, deverá ser considerada a População Principal do(s) órgão(s) envolvido(s), mensurada durante a fase de elaboração dos respectivos **termo de referência ou projeto**.

[30] Acórdão TCU nº 1.785/2003 – 2ª Câmara: "Abstenha-se de celebrar ou renovar contratos de locação de imóveis cujos locadores possuam vínculo de parentesco com conselheiro ou dirigente da Entidade, sempre que a avença não tenha sido precedida de certame licitatório, observando-se os princípios contidos no art. 3º da Lei nº 8.666/93, especialmente o princípio da moralidade na Administração Pública, previsto no art. 37, caput, da Constituição Federal."

[31] **Doutrina Alemã:** Termos oriundos da doutrina alemã, forjados no campo da ciência constitucional, também são empregados para fundamentar teses em diversos ramos do Direito. Esses conceitos são desdobramentos do princípio da proporcionalidade e referem-se, respectivamente, à proibição do excesso (*Übermaßverbot*) e à proibição de proteção deficiente (*Untermaßverbot*).

[32] Art. 20 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) – Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

Parágrafo único. A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

[33] Art. 21 da LINDB – A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expresso suas consequências jurídicas e administrativas. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018) Parágrafo único. A decisão a que se refere o caput deste artigo deverá, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

[34] Lei nº 14.133, de 2021, art. 135, §6º: "A repactuação será precedida de solicitação do contratado, acompanhada de demonstração analítica da variação dos custos, por meio de apresentação da planilha de custos e formação de preços, ou do novo acordo, convenção ou sentença normativa que fundamenta a repactuação."

[35] Art. 25 da IN Seges/ME nº 103, de 2022: Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito

privado, devendo também prever, quando for o caso: (...).

[36] Art. 5º do Decreto nº 1.054, de 1994: "Os preços contratuais serão reajustados para mais ou para menos, de acordo com a variação dos índices indicados no instrumento convocatório da licitação, nos atos formais de sua dispensa ou inexigibilidade, ou no contrato, com base na seguinte fórmula, vedada a periodicidade de reajuste inferior a um ano, contados da data limite para apresentação da proposta: (...)" (Redação dada pelo Decreto nº 1.110, de 13.4.1994).

[37] Orientação Normativa AGU nº 52, de 2014: As despesas ordinárias e rotineiras da Administração, já previstas no orçamento e destinadas à manutenção das ações governamentais preexistentes, dispensam as exigências previstas nos incisos I e II do art. 16 da Lei Complementar nº 101, de 2000.

[38] Orientação Normativa AGU nº 85, de 2024: "Nas contratações diretas, a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma dos artigos 94, inc. II, e 174 da Lei nº 14.133, de 2021, supre a exigência de publicidade prevista no artigo 72, parágrafo único, do mesmo diploma."

[39] Lei nº 14.133, de 2021, art. 107: "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 ateste 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."

[40] Anexo IX da IN Sege/MP nº 5, de 2017, item 5: "A prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente do setor de licitações, devendo ser promovida mediante celebração de termo aditivo, o qual deverá ser submetido à aprovação da consultoria jurídica do órgão ou entidade contratante."

[41] Portaria ME nº 7.828, de 2022, Art. 2º: Consideram-se atividades de custeio, para fins do disposto no art. 3º do Decreto nº 10.193, de 2019, aquelas diretamente relacionadas às atividades comuns a todos os órgãos e entidades que apoiam o desempenho de suas atividades institucionais, tais como: I - fornecimento de combustíveis, energia elétrica, água, esgoto e serviços de telecomunicação; II - serviços de conservação, limpeza, jardinagem, mensageria, segurança, vigilância, transportes, informática, copeiragem, recepção, reprografia, telecomunicações e manutenção de prédios, equipamentos e instalações; III - realização de congressos e eventos, serviços de publicidade, serviços gráficos e editoriais; IV - aquisição, locação e reformas de imóveis; V - aquisição, manutenção e locação de veículos, máquinas e equipamentos; VI - aquisição de materiais de expediente. Parágrafo único: O enquadramento do objeto da contratação como atividade de custeio deve considerar a natureza das atividades contratadas, conforme disposto neste artigo, e não a classificação orçamentária da despesa.

[42] Portaria ME nº 7.828, de 2022, Art. 5º: O valor de alçada de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês previsto no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 2019, para a autorização das contratações referentes à locação de imóveis, ou a prorrogação dos contratos em vigor, fica ampliado para **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês** para os seguintes órgãos: I - Ministério da Economia; II - Ministério da Educação; III - Ministério do Trabalho e Previdência.

[43] Decreto nº 10.193, de 2019, Art. 5º: A celebração de contratos de locação de imóvel e a prorrogação dos contratos de locação em vigor, com valor igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, serão autorizadas por ato do Ministro de Estado, do titular de cargos de natureza especial ou do titular de órgão diretamente subordinado ao Presidente da República, vedada a delegação de competência.

[44] Portaria ME nº 7.081, de 2022, Art. 6º: A celebração de **contratos de locação ou a prorrogação dos contratos em vigor**, com valor igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, sem prejuízo do estabelecimento de outros critérios de governança previstos em ato próprio, deverá ser autorizada pelas seguintes autoridades, vedada a subdelegação: I - Secretário-Executivo do Ministério da Economia; II - Procurador-Geral da Fazenda Nacional, no âmbito da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional; III - demais ocupantes de cargos de natureza especial, em seus respectivos âmbitos de atuação.

[45] Decisão TCU nº 585/1994 – Plenário: "(...) 1.3. **publicação dos extratos** de todos seus contratos no Diário Oficial da União, nos termos do §1º do art. 61 da Lei nº 8.666/93 e do art. 33 do Regulamento de Licitações e Contratos do GEIPOT, mesmo em se tratando de outros instrumentos hábeis, como por exemplo, "nota de empenho", "carta contrato", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" (...)."

[46] Venosa, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2006, p. 65: "Quando o legislador resolve proteger certas relações oriundas de contratos da interferência de terceiros, confere à **obrigação uma eficácia real** que é alcançada pelo registro (sempre o imobiliário e não o de títulos e documentos). Nesta hipótese, assim como naquela do artigo 31, registrado o contrato, terceiros que venham a adquirir o imóvel devem respeitar a obrigação, durante o decurso do prazo. (...). De qualquer modo, o registro confere uma **eficácia limitada erga omnes** que só é possível porque a lei delineia um direito real a um vínculo obrigacional. Por esse registro autorizado por lei, contraria-se o princípio da relatividade das convenções, segundo o qual o contrato só vincula as partes contratantes. **O novo titular do domínio deve respeitar o prazo do contrato de locação, do qual não faz parte.**"

[47] Modelo de Lista de Verificação para Aditivos Contratuais – Lei nº 14.133, de 2021 (Set/24). Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/listas-de->

[48] Modelo de Termo Aditivo de Prorrogação Contratual para Serviços Contínuos – Lei nº 14.133, de 2021 (Ago/24). Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/termos-aditivos/modelo-de-termo-aditivo-prorrogacao-contratual-servicos-continuos-lei-no-14-133-ago-24.docx>.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Leal Brayner, Procurador(a)-Geral Adjunto(a)**, em 18/12/2024, às 20:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Flávio Garcia Cabral, Coordenador(a)-Geral**, em 18/12/2024, às 21:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Zancaner Zockun, Coordenador(a)**, em 19/12/2024, às 09:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlota Vargas Buranello, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 19/12/2024, às 09:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Christian Frau Obrador Chaves, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 19/12/2024, às 10:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.economia.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **44939066** e o código CRC **87AB4BCE**.