

**PARECER JURÍDICO Nº 02/2026**

**1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 004/2025/CPAC**

|             |                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INTERESSADO | CONSÓRCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL SERGIPANO - CPAC                                                                                         |
| ORIGEM      | INEXIGIBILIDADE Nº 004/2025                                                                                                                   |
| CONTRATO    | CONTRATO Nº 004/2025/CPAC                                                                                                                     |
| ASSUNTO     | PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA POR 12 (DOZE) MESES, COM MANUTENÇÃO DO OBJETO E DO VALOR MENSAL, SEM PREJUÍZO DE POSTERIOR REAJUSTE POR APOSTILAMENTO |

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação encaminhada à Assessoria Jurídica do Consórcio Público do Agreste Central Sergipano - CPAC, em 29 de janeiro de 2026, para análise da minuta do 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 004/2025/CPAC, decorrente da Inexigibilidade nº 004/2025.

O contrato originário foi firmado em 03 de fevereiro de 2025 com o Sr. RINALDO SILVA e tem por objeto a locação do imóvel situado na Praça da Bandeira, nº 109, Centro, Ribeirópolis/SE, destinado à instalação e ao funcionamento da sede administrativa do CPAC, pelo valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), com prazo inicial de 12 (doze) meses.

A Administração pretende prorrogar a vigência por mais 12 (doze) meses, no período de 03 de fevereiro de 2026 a 03 de fevereiro de 2027, mantendo-se o objeto e o valor mensal atualmente praticado, o que corresponde ao valor global estimado de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) para o período prorrogado. O reajuste anual previsto no contrato, vinculado ao IPCA, será apurado posteriormente e, quando cabível, formalizado por apostilamento.

Foram encaminhados para a presente análise o contrato originário, a justificativa administrativa e o respectivo expediente de autorização/ratificação, os documentos de demonstração da disponibilidade e do impacto orçamentário-financeiro, a declaração do ordenador de despesas, a minuta do termo aditivo, a solicitação de parecer e as certidões e consultas de regularidade pertinentes. A justificativa administrativa registra, ainda, que o imóvel permanece adequado às necessidades do Consórcio, que a continuidade da locação evita custos e transtornos de desmobilização e mudança, que o locador manifestou interesse na prorrogação e que a continuidade do ajuste se revela vantajosa para a Administração.

É o relatório. Passa-se à análise jurídica.

## II - DELIMITAÇÃO DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação é emitida no exercício do controle prévio de legalidade previsto no art. 53, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 e restringe-se à análise dos aspectos jurídicos relacionados à prorrogação da vigência contratual e ao exame da minuta do 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 004/2025/CPAC.

O presente exame não compreende a reanálise integral da instrução, da formalização e da regularidade de todos os atos praticados no procedimento de contratação originário, o qual não constitui objeto específico desta manifestação, tendo sido encaminhadas a esta Assessoria Jurídica as peças administrativas consideradas necessárias pela unidade competente para a formalização do termo aditivo. Presumem-se, portanto, válidos e regularmente praticados os atos antecedentes que não estejam diretamente relacionados ao aditamento ora analisado, ressalvada a identificação de eventual ilegalidade manifesta ou de circunstância que possa repercutir diretamente na validade da prorrogação pretendida.

Não compete, ainda, a esta Assessoria Jurídica substituir as unidades técnicas, administrativas, financeiras, de gestão e de fiscalização do contrato na avaliação da conveniência e da oportunidade administrativa, na aferição material da adequação do imóvel, da permanência da necessidade pública, da inexistência de imóvel próprio disponível, da efetiva vantagem econômica, da compatibilidade do valor locatício com o mercado, da adequação da classificação orçamentária ou da existência concreta de saldo e disponibilidade financeira, sem prejuízo da análise jurídica da suficiência formal da documentação apresentada.

Assim, as conclusões deste parecer adotam como pressupostos os atestados, declarações e informações subscritos pelos agentes públicos competentes, especialmente quanto à adequação do imóvel às atividades do CPAC, à permanência da necessidade administrativa, ao interesse público na continuidade da locação, à vantagem da prorrogação, à compatibilidade do preço, à disponibilidade orçamentária e financeira e à manutenção das condições exigidas do locador.

Registra-se, por fim, que constam dos autos as certidões de regularidade fiscal, trabalhista e demais consultas pertinentes ao locador, cabendo à unidade administrativa responsável confirmar sua validade e atualidade na data da assinatura do termo aditivo, bem como conferir e completar corretamente a qualificação pessoal do locador no instrumento.

### III - FUNDAMENTAÇÃO

#### 3.1. Do regime jurídico, do cabimento e da tempestividade da prorrogação

O Contrato nº 004/2025/CPAC decorre de inexigibilidade de licitação fundada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, hipótese aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, observados os requisitos específicos do § 5º do mesmo dispositivo.

Os contratos de locação em que a Administração Pública figura como locatária submetem-se às regras próprias da legislação locatícia e às normas de direito público que lhes sejam compatíveis. Em razão do art. 3º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, sua vigência não se sujeita diretamente aos limites dos arts. 106 e 107 da mesma Lei. Nesse sentido, a Orientação Normativa AGU nº 93/2024, adotada neste parecer como referência interpretativa, estabelece que a vigência do contrato de locação de imóvel no qual a Administração é locatária não se submete aos referidos limites, sem prejuízo de eventual regulamentação interna.

A Cláusula Sétima do Contrato nº 004/2025/CPAC prevê expressamente a possibilidade de prorrogação mediante termo aditivo, condicionada à permanência da adequação do imóvel, ao interesse do CPAC na continuidade da locação, à manutenção da vantagem econômica, à inexistência de imóvel próprio disponível, à compatibilidade do valor com o mercado e à anuência expressa do locador.

O contrato originário foi assinado em 03 de fevereiro de 2025, com vigência de 12 (doze) meses. A solicitação e a presente manifestação foram produzidas antes do encerramento da vigência, previsto para 03 de fevereiro de 2026. A assinatura do termo aditivo deverá ocorrer, impreterivelmente, enquanto o vínculo ainda estiver vigente, não se admitindo prorrogação automática, tácita ou formalizada após a extinção do contrato.

O novo período de 12 (doze) meses, de 03 de fevereiro de 2026 a 03 de fevereiro de 2027, encontra amparo na previsão contratual, depende do consenso das partes e não altera o objeto da locação.

#### 3.2. Dos requisitos materiais e da instrução processual

A documentação encaminhada demonstra, sob o aspecto formal e ressalvada a responsabilidade das unidades competentes pelas informações prestadas, o atendimento parcial dos pressupostos necessários à prorrogação, conforme o quadro a seguir:



| REQUISITO                                      | EVIDÊNCIA PROCESSUAL                                                                                                                   | ANÁLISE                                                              |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Adequação e necessidade do imóvel              | Justificativa administrativa de que o imóvel permanece adequado à instalação e ao funcionamento da sede do CPAC.                       | Atendido formalmente.                                                |
| Previsão contratual                            | Cláusula Sétima do Contrato nº 004/2025/CPAC.                                                                                          | Atendido.                                                            |
| Interesse administrativo                       | Continuidade das atividades, estabilidade da sede e prevenção de custos e transtornos decorrentes de eventual mudança.                 | Atendido formalmente.                                                |
| Anuência do locador                            | Registro, na justificativa, de manifestação formal de interesse do locador na prorrogação.                                             | Atendido formalmente.                                                |
| Inexistência de imóvel próprio                 | Condição prevista na Cláusula Sétima do contrato, sem documento específico identificado entre as peças encaminhadas.                   | Pendente de certificação expressa.                                   |
| Manutenção dos pressupostos da inexigibilidade | Permanência do imóvel, de sua localização e da finalidade administrativa, com remissão aos fundamentos da Inexigibilidade nº 004/2025. | Condicionada à certificação expressa.                                |
| Vantajosidade e compatibilidade com o mercado  | Manutenção do valor mensal de R\$ 1.500,00 e justificativa baseada na adequação do imóvel e nos custos evitados com eventual mudança.  | Atendido formalmente, condicionado a elementos objetivos de mercado. |
| Recursos orçamentários                         | Valor global estimado de R\$ 18.000,00, dotação indicada para 2026 e declarações de adequação e compatibilidade orçamentária.          | Atendido.                                                            |
| Regularidade do locador                        | Certidões fiscais, trabalhistas e consultas impeditivas constantes dos autos.                                                          | Atendido, sujeita à validade na assinatura.                          |
| Tempestividade                                 | Instrução e parecer produzidos antes do encerramento da vigência originária.                                                           | Condicionada à assinatura tempestiva.                                |

A despesa foi estimada em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), com indicação da Unidade Orçamentária 1, Função/Programa 17.512.0001, Atividade 2001, Elemento de Despesa 3390.36.00.00 e Fonte 18800000. Constatam declarações de compatibilidade com o Plano Plurianual - PPA, o Plano de Contratações Anual - PCA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e a Lei Orçamentária Anual - LOA do exercício de 2026, bem como declaração de existência de saldo suficiente.

Como a vigência pretendida alcança o exercício financeiro de 2027, a execução das despesas correspondentes a esse exercício deverá ficar condicionada à existência de créditos orçamentários próprios e à realização dos atos de empenho e demais providências exigíveis no respectivo exercício, conforme já ressaltado na declaração de impacto orçamentário-financeiro.

A adequação da classificação contábil e orçamentária indicada, inclusive do elemento de despesa, constitui matéria de responsabilidade do setor técnico-financeiro, sendo considerada, para fins desta análise, a declaração subscrita pela autoridade competente.

Quanto à regularidade do locador, o art. 91, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 exige, antes da prorrogação, a verificação da regularidade fiscal, a consulta ao Cadastro Nacional de Empresas

Inidôneas e Suspensas - CEIS e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, bem como a emissão das certidões negativas de inidoneidade, impedimento e débitos trabalhistas. Os documentos pertinentes constam dos autos, devendo sua validade ser confirmada na data da assinatura.

### **3.3. Da vantajosidade, da permanência dos pressupostos da inexigibilidade e da compatibilidade do valor locatício**

A justificativa administrativa afirma que o imóvel permanece adequado às necessidades operacionais do CPAC, que a continuidade da locação preserva a estabilidade das rotinas administrativas e que eventual mudança acarretaria custos de transporte, logística, adequações, instalações, realocação de arquivos e equipamentos, além do risco de paralisação temporária. Esses elementos constituem motivação formalmente relevante para a decisão administrativa de prorrogar.

Todavia, por decorrer o contrato originário de inexigibilidade de licitação, a prorrogação pressupõe a permanência das circunstâncias fáticas e jurídicas que justificaram a escolha específica do imóvel. Deve a unidade demandante certificar expressamente que as características de instalação e de localização continuam tornando necessária a permanência no imóvel, que não existe imóvel público disponível e apto a atender à necessidade e que a continuidade do ajuste permanece vantajosa, em observância ao art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e às condições estabelecidas na Cláusula Sétima.

A manutenção nominal do aluguel em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) e os custos evitados com eventual mudança são indicadores favoráveis, mas não substituem, isoladamente, a demonstração objetiva de compatibilidade do valor locatício com o mercado. Entre as peças encaminhadas para esta análise não foi identificado laudo de avaliação atualizado ou outro documento específico de comparação de mercado.

Recomenda-se, portanto, a juntada de elementos objetivos aptos a demonstrar a compatibilidade do aluguel com os valores praticados no mercado, preferencialmente mediante laudo de avaliação atualizado, pesquisa de imóveis comparáveis ou outro meio tecnicamente idôneo. Caso tal comprovação já integre o processo administrativo em documento não encaminhado a esta Assessoria, deverá ser expressamente identificada e relacionada à decisão de prorrogação.



O termo aditivo não constitui nova contratação, mas extensão temporal do vínculo existente. Não se exige, por isso, a repetição integral da instrução da Inexigibilidade nº 004/2025, sem prejuízo da necessária confirmação dos pressupostos específicos da prorrogação e da continuidade da hipótese de contratação direta.

### **3.4. Da manutenção do valor mensal e do posterior reajuste por apostilamento**

A minuta mantém, para fins de formalização imediata da prorrogação, o valor mensal atualmente praticado de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) no período de 12 (doze) meses.

O contrato originário prevê reajuste anual pelo IPCA, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses contado da assinatura para o primeiro reajuste, e admite sua formalização no próprio instrumento de prorrogação ou por apostilamento, quando realizado em outra ocasião. Como a apuração técnica do índice ainda será efetuada, mostra-se juridicamente possível formalizar primeiro a prorrogação e, posteriormente, registrar o reajuste por apostila, nos termos do art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

A previsão de posterior apostilamento não implica concessão automática do reajuste nem dispensa a conferência da data-base, do interregno anual, do índice acumulado e da memória de cálculo pelo setor competente. Eventual renegociação do índice, alteração da metodologia ou modificação bilateral do valor que extrapole a aplicação da cláusula contratual deverá receber a formalização juridicamente adequada.

Por sua vez, eventual pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro fundado em fatos anteriores à prorrogação deverá ser formulado antes da celebração do termo aditivo, conforme o art. 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

### **3.5. Da análise da minuta do termo aditivo**

A minuta contém os elementos essenciais à formalização da prorrogação: identificação das partes, fundamento legal e contratual, objeto, novo período de vigência, valor mensal e global estimado, disciplina do reajuste, indicação orçamentária, ratificação das demais cláusulas e previsão de publicidade. Para o seu aperfeiçoamento, recomenda-se:

a) ajustar a Cláusula I para afastar a referência ao art. 107 da Lei nº 14.133/2021 como fundamento direto da prorrogação, fazendo constar a previsão da Cláusula Sétima, o art. 3º, inciso II, o art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991 e, como referência interpretativa, a Orientação Normativa AGU nº 93/2024;

### 3.6. Da eficácia e da publicidade

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP constitui condição indispensável para a eficácia dos contratos e de seus aditamentos, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021. Por decorrer o ajuste originário de contratação direta, a divulgação deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado da assinatura.

Considerando que a eficácia do aditamento depende da divulgação, recomenda-se que a providência seja adotada imediatamente após a assinatura e, preferencialmente, antes do início da execução do período prorrogado, sem prejuízo da observância dos demais meios de publicidade exigidos pela regulamentação aplicável ao CPAC.

### IV - CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica **OPINA PELA VIABILIDADE JURÍDICA** da celebração do 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 004/2025/CPAC, destinado à prorrogação da vigência por mais 12 (doze) meses, no período de 03 de fevereiro de 2026 a 03 de fevereiro de 2027, mantidos o objeto e o valor mensal atualmente praticado de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), correspondente ao valor global estimado de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sem prejuízo de posterior reajuste pelo IPCA, quando tecnicamente apurado e formalizado por apostilamento.

A aprovação da minuta e a formalização do aditamento ficam condicionadas:

- a) à formalização da autorização/ratificação da autoridade competente;
- b) à certificação expressa, pela unidade competente, de que o imóvel continua adequado e necessário à sede do CPAC, de que inexistem imóveis públicos disponíveis aptos ao atendimento da necessidade e de que permanecem as circunstâncias que justificaram a contratação direta;
- c) à juntada ou identificação de elementos objetivos que demonstrem a compatibilidade do valor locatício com o mercado, preferencialmente mediante avaliação atualizada ou outro meio tecnicamente idôneo;
- d) à confirmação da validade, na data da assinatura, das certidões e consultas previstas no art. 91, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, bem como à conferência e ao saneamento da qualificação do locador;
- e) à assinatura tempestiva do termo aditivo, enquanto vigente o contrato originário, seguida de sua imediata divulgação no PNCP e nos demais meios cabíveis.

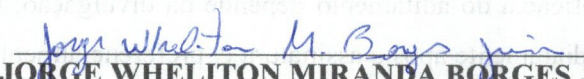
Registra-se que o contrato originário, os documentos orçamentários e financeiros e as certidões e consultas pertinentes constam dos autos. Cumpridas as condições e recomendações acima, não se identifica óbice jurídico à formalização do termo aditivo, sendo dispensável o retorno



dos autos a esta Assessoria Jurídica caso não haja alteração substancial da minuta ou das circunstâncias examinadas.

É o parecer.

Ribeirópolis/SE, 29 de janeiro de 2026.

  
**JORGE WHELITON MIRANDA BORGES JUNIOR**  
Assessor Jurídico do CPAC