

PARECER JURÍDICO Nº 03/2026

1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 006/2025/CPAC

INTERESSADO	CONSÓRCIO PÚBLICO DO AGRESTE CENTRAL SERGIPANO - CPAC
ORIGEM	INEXIGIBILIDADE Nº 006/2025
CONTRATO	CONTRATO Nº 006/2025/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 006/2025/CPAC, decorrente da Inexigibilidade nº 006/2025.

O contrato originário foi firmado em 03 de fevereiro de 2025 com o Sr. GEOVANE ALVES DE LIMA e tem por objeto a locação do imóvel situado à Rua Filadelfo Dórea, nº 419, Centro, Moita Bonita/SE, destinado ao funcionamento do Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis, pelo valor mensal de R\$ 600,00 (seiscentos 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\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos 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 operacionais do Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis, que a continuidade da locação preserva a infraestrutura já instalada e 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 006/2025/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 ao funcionamento do Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis, da permanência da necessidade pública, da inexistência de imóvel próprio disponível, da efetiva vantajosidade 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 de triagem de materiais recicláveis, à permanência da necessidade administrativa, ao interesse público na continuidade da locação, à vantajosidade 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 a qualificação pessoal do locador no instrumento.

III - FUNDAMENTAÇÃO

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

O Contrato nº 006/2025/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 006/2025/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 ao funcionamento do Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis.	Atendido formalmente.
Previsão contratual	Cláusula Sétima do Contrato nº 006/2025/CPAC.	Atendido.
Interesse administrativo	Continuidade das atividades de triagem, preservação da infraestrutura instalada 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 operacional, com remissão aos fundamentos da Inexigibilidade nº 006/2025.	Condicional à certificação expressa.
Vantajosidade e compatibilidade com o mercado	Manutenção do valor mensal de R\$ 600,00 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\$ 7.200,00, 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.	Condicional à assinatura tempestiva.

A despesa foi estimada em R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos 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 Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis, que a continuidade da locação preserva a infraestrutura e a estabilidade das rotinas de recebimento, separação e destinação dos materiais e que eventual mudança acarretaria custos de logística, transporte de materiais e equipamentos, desmontagem e reinstalação de estruturas, novas adequações físicas e operacionais, além do risco de paralisação temporária e perda de produtividade. Esses elementos constituem motivação formalmente relevante para a decisão administrativa de prorrogação.

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\$ 600,00 (seiscentos 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 006/2025, 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\$ 600,00 (seiscentos reais), totalizando R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos 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.

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 006/2025/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\$ 600,00 (seiscentos reais), correspondente ao valor global estimado de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos 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 ao funcionamento do Galpão de Triagem de Materiais Recicláveis, 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 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