



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

PARECER JURÍDICO

PROCESSO LICITATÓRIO Nº: 0186/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº: 0025/2025

CONTRATO Nº: 0108/2025

CONSULENTE: Secretaria Municipal de Administração do Município de Abaeté/MG

ASSUNTO: Análise da legalidade e viabilidade jurídica da celebração de termo aditivo para prorrogação de vigência e reajuste de valor de contrato de locação de imóvel para sede do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV)

1. RELATÓRIO

Cuida-se de consulta formulada pela Secretaria Municipal de Administração do Município de Abaeté/MG, por provocação da Secretaria Municipal de Assistência Social, consubstanciada no Ofício nº 162/Gestão/SMAS, datado de 24 de agosto de 2026, versando sobre a possibilidade jurídica de celebração de termo aditivo ao Contrato nº 0108/2025.

O referido pacto decorre do Processo Licitatório nº 0186/2025, formalizado sob a modalidade de Inexigibilidade de Licitação nº 0025/2025, com esteio no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo por objeto a locação de imóvel residencial localizado na Rua Jacira Gomes Lataliza, nº 11, Bairro Bernardo Soares de Faria, em Abaeté/MG, de propriedade do locador Marcos Antônio Luciano, destinado ao funcionamento das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV).

Praça Dr. Amador Alvares, nº 167 - Bairro: Centro
CEP: 35620-000 Abaeté - MG - Tel.: (37) 3541 5151



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

O contrato primitivo foi firmado em 23 de setembro de 2025, estabelecendo vigência inicial de doze meses e fixando o valor mensal em R\$ 1.400,00, correspondendo ao montante anual de R\$ 16.800,00. A Cláusula Oitava da avença admitiu expressamente a prorrogação sucessiva de sua vigência, condicionada à vantajosidade para o Poder Público, à demonstração de regularidade na execução, à justificativa formal do interesse da Administração, à aquiescência do contratado e à manutenção das condições de habilitação. Por sua vez, a Cláusula Nona previu o reajustamento após a anualidade.

Constam encartados nos autos os seguintes documentos pertinentes à instrução da renovação pretendida: a minuta do termo aditivo propondo a prorrogação da vigência para o período compreendido entre 23 de setembro de 2026 e 22 de setembro de 2027, bem como a aplicação de índice de reajuste de 4,22% sobre a locação, fixando o novo valor mensal em R\$ 1.459,08 e a despesa total anual aditada em R\$ 17.508,96; a solicitação fundamentada expedida pelo órgão demandante destacando a imperiosidade de resguardar a continuidade ininterrupta dos atendimentos socioassistenciais; e as certidões de regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT emitida em 21/09/2026), perante a Fazenda Nacional (emitida em 21/09/2026), perante a Fazenda Estadual de Minas Gerais (emitida em 21/09/2026) e a Certidão Negativa de Débitos do Município de Abaeté (emitida em 06/10/2026).

Vieram os autos a este órgão consultivo para apreciação sob o prisma estritamente da legalidade administrativa, nos moldes do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Da competência e do alcance do controle prévio de legalidade


Praça Dr. Amador Alvares, nº 167 - Bairro: Centro
CEP: 35620-000 Abaeté - MG - Tel.: (37) 3541 5151



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

A manifestação da assessoria jurídica nos procedimentos de licitação, contratação direta e execução de contratos administrativos decorre de comando vinculante estatuído no art. 53 da Lei nº 14.133/2021, guardando similitude procedimental para as alterações contratuais disciplinadas no art. 132 do mesmo diploma e na Cláusula Décima Segunda do pacto original.

Ressalta-se que a atuação deste órgão consultivo se limita ao controle de estrita legalidade, abstendo-se de imiscuir-se nas escolhas discricionárias de conveniência e oportunidade, as quais competem com exclusividade à autoridade gestora e aos órgãos técnicos ordenadores de despesas.

2.2. Do regime jurídico das locações prediais pela Administração Pública e da viabilidade da prorrogação

No regime inaugurado pela Lei nº 14.133/2021, os contratos de locação de bens imóveis em que o Poder Público figura como locatário possuem natureza predominantemente de direito privado, regendo-se pela Lei Federal nº 8.245/1991, com incidência derogatória ou supletiva das normas gerais administrativas.

A avença em comento originou-se de contratação direta autorizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, porquanto foram demonstradas a singularidade do imóvel para o acolhimento do SCFV, a inexistência de bens municipais próprios disponíveis e a conformidade do aluguel com o valor de mercado apurado em laudo de avaliação.

A prorrogação do prazo de vigência contratual encontra amparo tanto nas regras de direito comum quanto nas disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021 e na expressa previsão veiculada no Termo de Referência e na Cláusula Oitava do Contrato nº 0108/2025. Em se tratando de atividade de caráter contínuo voltada ao fortalecimento das relações sociofamiliares de pessoas em situação de vulnerabilidade, a permanência no local resguarda a estabilidade física da política pública, dispensando gastos com mobilização e instalação em outro endereço.

Praça Dr. Amador Alvares, nº 167 - Bairro: Centro
CEP: 35620-000 Abaeté - MG - Tel.: (37) 3541 5151



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

Sobre a manutenção dos requisitos de conformidade de preços em aditivos de contratos locatícios com prorrogação sucessiva, pronunciou-se o Plenário do Tribunal de Contas da União:

Ementa: REPRESENTAÇÃO. ANTT. CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA ABRIGAR INSTALAÇÃO DA SEDE DA AGÊNCIA NO DISTRITO FEDERAL. TERMO ADITIVO COM PRORROGAÇÃO DE VIGÊNCIA DA AVENÇA E EXERCÍCIO DE OPÇÃO DE COMPRA DO IMÓVEL. FALHAS PROCEDIMENTAIS E POSSÍVEL SOBREPREGO. CONHECIMENTO. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS AO DEFERIMENTO DE MEDIDA CAUTELAR. DENEGAÇÃO. DEFERIMENTO DE INGRESSO DA EMPRESA LOCADORA NA CONDIÇÃO DE TERCEIRO INTERESSADO. OITIVA DA AGÊNCIA REGULADORA E DA EMPRESA LOCADORA. NECESSIDADE DE REQUISIÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA AVALIAÇÃO DA CONFORMIDADE METODOLÓGICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO CONTRATADOS PELA ANTT E DA ADEQUAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO DE LOCAÇÃO E DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. AUTORIZAÇÃO. CIÊNCIA. (Acórdão 1072/2025 – Plenário, Relator Ministro Walton Alencar Rodrigues, Processo nº 9820256, julgado em 14/05/2025, Ata nº 16/2025).

Dessa forma, a celebração de termo aditivo para prorrogação do prazo de vigência por mais 12 (doze) meses apresenta perfeita aderência jurídica e viabilidade técnica.

2.3. Da tempestividade da formalização e eficácia do termo aditivo

No que toca ao aspecto temporal, observa-se que a solicitação da Secretaria demandante ocorreu em 24 de agosto de 2026, em data anterior à expiração da vigência anual inicial. A minuta do aditivo indica como termo inicial do novo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

interregno o dia 23 de setembro de 2026, com encerramento em 22 de setembro de 2027.

Embora o exame formal definitivo e a instrução completa estejam ocorrendo nos primeiros dias de outubro de 2026, não se verifica impedimento legal ou ruptura de continuidade. Isso ocorre porque o pedido de prorrogação e a anuência mútua foram instaurados antes da cessação fática da utilização, incidindo a prerrogativa do art. 132 da Lei nº 14.133/2021, que expressamente autoriza a regularização da formalização do aditivo para salvaguardar a continuidade do serviço público essencial.

2.4. Da adequação do reajuste de valor e da técnica de instrumentação contratual

A Cláusula Segunda da minuta do termo aditivo estipula a majoração do valor da locação no percentual de 4,22%, embasada na variação anual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), elevando o valor mensal de R\$ 1.400,00 para R\$ 1.459,08 e o montante global de R\$ 16.800,00 para R\$ 17.508,96.

Ocorre que a Cláusula Nona do Contrato nº 0108/2025 fixou como parâmetro padrão o Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ao mesmo tempo em que a Cláusula 9.7 estabeleceu que, constatada a necessidade de definição de índice substituto ou oficial diverso, a eleição ocorreria consensualmente. Assim, a opção expressa pelo IPCA configura estipulação plenamente lícita e vantajosa, por refletir índice de inflação oficial de ampla aceitação nas relações contratuais administrativas.

Ademais, cumpre registrar aspecto procedimental relevante: a rigor, nos termos do art. 136, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e da Cláusula 9.8 do pacto original, a aplicação de reajuste financeiro estipulado em contrato opera-se por mero apostilamento. Todavia, inexistindo prejuízo ao erário ou à transparência, a

Praça Dr. Amador Alvares, nº 167 - Bairro: Centro
CEP: 35620-000 Abaeté - MG - Tel.: (37) 3541 5151



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

consolidação simultânea da prorrogação de vigência e da atualização monetária no próprio termo aditivo é prática acolhida administrativamente, evitando fragmentação desnecessária de instrumentos.

2.5. Do cumprimento dos pressupostos formais de instrução processual

A regular instrução do aditamento contratual pressupõe a satisfação das condicionantes fixadas na Cláusula 8.1.1 do contrato e nos princípios da Lei nº 14.133/2021, sobressaindo a seguinte conformidade fático-jurídica:

a) Justificativa da necessidade pública: demonstrada pela titular da pasta de Assistência Social por meio do Ofício nº 162/Gestão/SMAS;

b) Concordância das partes: manifestada pela aposição das assinaturas do Prefeito Municipal e do locador no instrumento aditivo;

c) Regularidade fiscal e trabalhista: devidamente comprovada mediante a juntada das certidões negativas válidas da União, do Estado de Minas Gerais, do Município de Abaeté e da Justiça do Trabalho (CNDT);

d) Reserva de dotação orçamentária: alocada na Cláusula Terceira do aditivo, devendo o setor de contabilidade emitir a nota de empenho respectiva referente ao valor reajustado;

e) Vantajosidade econômica: o valor aditado mensal de R\$ 1.459,08 permanece condizente com a razoabilidade imobiliária local aferida na avaliação inicial de fls. 51-52 do processo (R\$ 1.400,00 originais), sendo dever da autoridade homologadora certificar expressamente a persistência da vantajosidade.

3. RECOMENDAÇÕES OPERACIONAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETÉ
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ Nº: 18.296.632/0001-00
PROCURADORIA MUNICIPAL

Para a perfectibilização integral do ato e preservação da higidez do processo administrativo, recomenda-se à Administração a adoção das seguintes providências:

a) juntada aos autos de certidão ou despacho formal exarado pela Secretaria demandante atestando que a execução do contrato transcorreu regularmente no primeiro ano e que o imóvel atende perfeitamente ao funcionamento do SCFV;

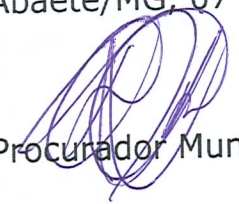
b) expedição da correspondente nota de empenho contábil pelo setor responsável, ajustada ao montante global reajustado de R\$ 17.508,96;

c) publicação obrigatória do extrato do termo aditivo no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no sítio oficial da Prefeitura Municipal e no Diário Oficial Eletrônico de Abaeté, no prazo estabelecido pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021 e pela Cláusula Quinta do aditivo, como condição de sua plena eficácia perante terceiros.

4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, sob o prisma estritamente da regularidade jurídica e procedimental, este órgão consultivo manifesta-se pela POSSIBILIDADE JURÍDICA da celebração do Termo Aditivo ao Contrato nº 0108/2025, com vistas à prorrogação da vigência para o período de 23 de setembro de 2026 a 22 de setembro de 2027 e ao reajuste do valor contratual pelo índice IPCA de 4,22%, condicionando-se a eficácia do ato ao cumprimento das recomendações operacionais delineadas no tópico precedente.

Abaeté/MG, 07 de outubro de 2026.


Procurador Municipal

Nilton Osvaldo Arruda
Procurador Municipal
CPF 756.708.876-20
OAB/MG 82.617

Nilton Osvaldo Arruda

OAB/MG nº 82.617