



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

A rigor, a ausência de termo aditivo de prorrogação opera a extinção do ajuste, de modo que a continuidade no imóvel caracteriza contrato verbal, que, por ser nulo, impõe o dever de indenizar o locador pelo período correspondente. Consequentemente, a regra é que a Administração promova nova contratação para a locação do imóvel necessário, seja por meio de licitação ou dispensa art. 24, X, da Lei Federal e artigo 59, inciso VII, da Lei Estadual nº 9.433/05, conforme o caso.

No que se refere a duração dos contratos de locação (no que se insere a questão da prorrogação) deve ser definida com vistas as condições mais vantajosas para a Administração, consoante a tendência do mercado. No caso dos autos, não foi apresentado nenhum fator que alterou a avaliação realizada inicialmente.

4. DAS PRORROGAÇÕES DE VIGÊNCIA EM RAZÃO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE NATUREZA CONTINUADA

Na lição de MARÇAL JUSTEN FILHO, *in* COMENTÁRIOS À LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, (8ª edição, Dialética, pág. 523), a hipótese de prorrogação não se confunde com a de modificação, aquela, consiste em renovar determinada contratação para que se tenha vigência por período posterior àquele previsto originalmente. Transcreve-se trecho onde se diz textualmente:

“Em termos jurídicos, **a prorrogação não é uma modificação contratual**. É o mesmo contrato reiniciando sua vigência e vigorando por outro prazo. Já a modificação se caracteriza quando o conteúdo das obrigações das partes é alterado. É verdade, que a modificação do contrato pode acarretar alteração do prazo de vigência. Assim, o aumento de quantitativos poderá acarretar impossibilidade de o particular executar sua prestação no prazo inicialmente previsto”.

Nos termos do art. 58 da Lei nº 8.666/93, a Administração tem a prerrogativa de modificar os contratos unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado, no entanto, as





MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do contratado.

O professor MARÇAL JUSTEN FILHO, em sua obra supramencionada, evidencia o seu pensamento sobre o assunto, nesses termos:

“... a Administração tem a faculdade de alterar, unilateralmente, as cláusulas do contrato administrativo. Se exercitar tal faculdade, a Administração pode provocar alteração nos cronogramas de execução das prestações. Quando a causa da delonga é a introduzida unilateralmente pela Administração, terá o dever jurídico de promover a alteração dos prazos”.

No caso em tela, cumpre salientar que o legislador federal previu a possibilidade de aditamento no caso *sub examine*, sobretudo em face da livre manifestação de vontade dos contratantes, desde que observados os limites estabelecidos pelo legislador federal quando da edição da norma de regência. Nesse sentido, albergada no art. 57 da Lei 8.666/93. Senão veja-se:

“Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório;

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

III - (Vetado). (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

IV - ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática, podendo a duração estender-se pelo prazo de até 48 (quarenta e oito) meses após o início da vigência do contrato.

V - às hipóteses previstas nos incisos IX, XIX, XXVIII e XXXI do art. 24, cujos contratos poderão ter vigência por até 120 (cento e vinte) meses, caso haja interesse da administração. (Incluído pela Lei nº 12.349, de 2010)

(...)





MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO



Assim, a possibilidade da renovação/prorrogação deve ser prevista no Ato Convocatório/ Contrato, cuja dicção deve-se encontrar em perfeita sintonia com os dispositivos que regem a matéria, em especial a Lei 8.666/93.

Ademais, a doutrina e a jurisprudência majoritárias reconhecem que os contratos de locação de imóveis utilizados pela Administração Pública, quando destinados à instalação e funcionamento contínuo de órgãos, serviços ou equipamentos públicos, possuem natureza de trato sucessivo e, portanto, se caracterizam como contratos de natureza continuada.

Tal entendimento decorre do fato de que esses contratos atendem a uma necessidade permanente da Administração, relacionada à manutenção da estrutura física necessária para a prestação de serviços públicos essenciais, como educação, saúde, assistência social, entre outros.

Nesse sentido, o Tribunal de Contas da União (TCU)¹ já assentou, em diversos precedentes, que a locação de imóvel pode ser considerada serviço de natureza continuada, admitindo-se, inclusive, a prorrogação contratual por meio de termo aditivo, nos termos do art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/1993, desde que devidamente justificada a vantajosidade da manutenção da contratação.

5. DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE CONTAS DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DA BAHIA (TCM/BA)

Nessa ambiência, o Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia (TCM/BA), no PROCESSO Nº 00555e20, emitiu o Parecer Nº 00156-20 (F.L.Q.), de 22 de janeiro de 2020, cuja ementa se transcreve a seguir, estabeleceu premissas inarredáveis para o atendimento do pleito em tela:

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS A SEREM EXECUTADOS DE FORMA CONTÍNUA. PRORROGAÇÃO. REQUISITOS. ARTIGO 42 DA LEI DE

¹ 16. É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada, pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público (ACÓRDÃO 1127/2009 - PLENÁRIO)



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

RESPONSABILIDADE FISCAL. 1) A prorrogação do contrato de prestação de serviços a serem executados de forma contínua condiciona-se ao preenchimento dos seguintes requisitos: a) comprovação da vantajosidade de preços e condições para a Administração, bem como existência de orçamento para fazer frente à despesa; b) previsão expressa da hipótese de dilação de prazo contratual no instrumento convocatório da licitação e no respectivo ajuste entabulado entre as partes; c) adoção da

modalidade de licitação adequada, tendo em vista o valor total do pacto, computadas as possíveis prorrogações, respeitando-se o prazo máximo de 60 (sessenta) meses previsto na Lei; d) justificativa por escrito e prévia autorização da autoridade competente para celebrar o contrato; e e) efetivação da prorrogação dentro do período de vigência do ajuste. 2) O artigo 42 da LRF não proíbe a celebração de contratos ou as suas prorrogações no final do mandato, mesmo que venham a exceder o exercício financeiro. No caso de a despesa se estender por mais de um exercício, deverá constar do Plano Plurianual e estar prevista na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual relativas a cada exercício pelos quais a mesma se prolongue. Deve o Administrador Público executar, a cada exercício, a parcela correspondente do Plano Plurianual. A despesa que vai ser gerada no exercício seguinte terá o suporte financeiro de tal exercício. Não se tratando, portanto, de restos a pagar.

Logo, é de se notar que, nesses termos, a renovação da prestação de serviços a serem executados de forma contínua condiciona-se ao preenchimento dos seguintes requisitos:

a) comprovação da vantajosidade de preços e condições para a Administração, bem como existência de orçamento para fazer frente à despesa;

b) previsão expressa da hipótese de dilação de prazo contratual no instrumento convocatório da licitação e no respectivo ajuste entabulado entre as partes;

c) adoção da modalidade de licitação adequada, tendo em vista o valor total do pacto, computadas as possíveis prorrogações, respeitando-se o prazo máximo de 60 (sessenta) meses previsto na Lei;

d) justificativa por escrito e prévia autorização da autoridade competente para celebrar o contrato; e

e) efetivação da prorrogação dentro do período de vigência do ajuste.

6. DA NECESSÁRIA APRESENTAÇÃO DA VANTAJOSIDADE DA PRORROGAÇÃO





MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Entrementes, **ADENTRANDO À CONSULTA**, trata-se de pedido de prorrogação de contrato administrativo com renovação de saldo, considerando a natureza contínua do serviço.

Logo, para a prorrogação contratual, o art. 57, inciso II, da Lei 8.666/93 prevê que a prestação de serviços continuados pode ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos **com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração**. Assim, é necessário que o órgão licitante possua estimativa prévia que permita verificar se os preços propostos são realizáveis, exequíveis ou compatíveis com os preços praticados pelo mercado.

Acontece que, embora o serviço objeto do contrato seja essencial e de natureza continuada, **não consta nos autos justificativa específica acerca da vantajosidade econômica da prorrogação**, requisito exigido pelo art. 57, §1º, da Lei nº 8.666/1993. A demonstração da vantajosidade é condição necessária para a prorrogação de contratos administrativos, devendo a unidade demandante atestar que a manutenção da contratação, nos termos atuais, continua mais vantajosa à Administração em comparação a uma nova licitação.

RECOMENDA-SE, portanto, que tal justificativa seja formalizada e juntada aos autos antes da assinatura do termo aditivo, a fim de reforçar a segurança jurídica do ato e atender integralmente à legislação aplicável

Por fim, orienta-se, igualmente, no sentido de que o gestor e a secretaria interessada observem a regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária e constitutiva da contratada durante toda relação jurídica firmada em decorrência do contrato em tela, de maneira a juntar documentos referentes a qualificação financeira da contratada – como balanços patrimoniais, declaração de falência, dentre outros (se aplicável).

III – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS





MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Por derradeiro, cumpre salientar que esta procuradoria jurídica emite parecer sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, além disso, este parecer possui caráter meramente opinativo, não vinculando, portanto, a decisão do gestor.

Diante de todo o exposto, conclui-se que o **2º Termo Aditivo ao Contrato nº 391/2023 encontra fundamento jurídico válido** no regime da **Lei nº 8.666/1993**, legislação sob a qual o ajuste original foi celebrado, em conformidade com o disposto no art. 191 da Lei nº 14.133/2021, que assegura a aplicação da norma anterior até o encerramento da vigência contratual. A locação em análise apresenta natureza continuada, pois está vinculada ao funcionamento ininterrupto da Escola de Idiomas da Rede Municipal de Ensino, o que justifica sua prorrogação com fundamento no art. 57, inciso II, da Lei nº 8.666/1993.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União reconhece expressamente que contratos de locação podem ser prorrogados sucessivamente, desde que haja justificativa formal, interesse público, disponibilidade orçamentária e vantajosidade comprovada. Os autos demonstram a existência de disponibilidade financeira e a manifestação da locadora quanto ao interesse na continuidade da contratação. Todavia, **recomenda-se que a unidade requisitante complemente a instrução com justificativa específica acerca da vantajosidade econômica da prorrogação contratual**, elemento necessário à formalização do aditivo.

Assim, esta Procuradoria manifesta-se **favoravelmente à prorrogação da vigência contratual por mais 12 (doze) meses**, conforme pretendido, desde que seja previamente juntada aos autos a devida justificativa de vantajosidade da prorrogação, nos termos do art. 57, §1º, da Lei nº 8.666/1993, como condição de legalidade do ato.

É o parecer, salvo melhor juízo.





À consideração superior.

Juazeiro/BA, 26 de junho de 2025.

(assinado digitalmente)

MURILO MACÊDO CAVALCANTI
Procurador do Município





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Documento Assinado Digitalmente por: MARCOS ANDREI SOUZA GONCALVES DA SILVA - 29/07/2025 17:13:03
Acesse em: <https://e.ictm.ba.gov.br/epi/validaDoc.seam> Código do documento: bc28390b-77c7-42d7-b8d8-e36f8b877ba5

Código para verificação: 9F9B-294D-9686-12B0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MURILO MACEDO CAVALCANTI (CPF 071.XXX.XXX-40) em 27/06/2025 00:06:44 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juazeiro.1doc.com.br/verificacao/9F9B-294D-9686-12B0>