



**PROCESSO** : 0001239-61.2025.6.02.8000  
**INTERESSADO** : ASSESSORIA DE GESTÃO DE CONTRATOS  
**ASSUNTO** : TERMO ADITIVO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

## Parecer nº 596 / 2025 - TRE-AL/PRE/DG/AJ-DG

### 1. DO OBJETO

Nesta AJ-DG os presentes autos eletrônicos, para análise da minuta (1722735) do **Quarto Termo Aditivo**, com o fito de prorrogar por 04 (quatro) meses a vigência do **Contrato n.º 05/2015 (0111937)**, visando à **prorrogação de sua vigência por mais 04 (quatro) meses**. O referido contrato tem por objeto a **locação do imóvel situado na Rua 13 de Junho, nº 56, Centro, Quebrangulo/AL**, de propriedade da Sra. **Ana Maria de Vasconcelos Lima**, CPF nº 663.223.164-00, onde atualmente funciona o Cartório da **28ª Zona Eleitoral**.

### 2.. DO CONTRATO EM VIGOR E DA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO

O Contrato de locação nº 05/2015 (0111937) foi firmado em **07 de maio de 2015**, com início de vigência em **18 de maio de 2015**, pelo prazo inicial de 12 meses.

Posteriormente, foi celebrado o **Primeiro Termo Aditivo** (0111937), em 03/07/2015, com a finalidade de ajustar a vigência do contrato ao prazo de 36 meses proposto pela locadora, a contar de 18/05/2015, além de incluir obrigações de adaptação do imóvel, conforme laudo técnico (fls. 47/50 do Processo 2637/2014).

Na sequência, o **Segundo Termo Aditivo** (0382936) de 07/05/2018, prorrogou o contrato por mais 60 meses, e o **Terceiro Termo Aditivo** (1299552), lavrado em 11/05/2023, estendeu a vigência por mais 24 meses.

A **manifestação formal da locadora quanto ao interesse na prorrogação** consta no evento 1721931. Dessa forma, o contrato segue vigente, com término previsto para 18/05/2025, a teor do permissivo constante no parágrafo primeiro da cláusula quinta, com base no art. 62, § 3º, da Lei nº 8.666/93.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União e a Orientação Normativa AGU nº 6/2009 reforçam que os contratos de locação em que a Administração é locatária não estão limitados à duração máxima prevista no art. 57, II, da Lei nº 8.666/93, podendo ser prorrogados sucessivamente, desde que mantidas as condições legais da contratação por dispensa, nos moldes do art. 24, X da mesma norma.

Quanto a esse tema - sucessivas prorrogações -, de relevo destacar sua procedência, em face de diversas Decisões do Tribunal de Contas da União e da Orientação Normativa nº 6, de 01/04/09, da Advocacia-Geral de União, vazada nos seguintes termos:

*“A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.”*

Sendo assim, em havendo interesse da Administração, plenamente possível a pretensão de prorrogar o prazo de vigência do contrato em tela, desde que mantidas, evidentemente, as condições autorizadoras da contratação direta por dispensa de licitação, nos moldes preconizados no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

### **3. DOS REQUISITOS PARA A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Em vista dos comandos normativos atinentes ao tema em questão, tem-se como requisitos para a prorrogação da vigência contratual a vontade formalmente justificada da Administração, a aquiescência do contratado, a autorização da autoridade competente para a celebração do ajuste e a elementar condição da existência de créditos orçamentários bastantes, respeitando-se todas as cláusulas pactuadas no contrato principal, vez que se tem em mira a extensão, no tempo, dos efeitos da avença originária.

Quanto aos primeiros pontos, alude-se à instrução nestes autos eletrônicos, com destaque para o evento 1721931, contendo a manifestação da locadora.

Quanto à autorização da prorrogação, infere-se, por lógico, que possivelmente será efetuada pela Presidência, em momento oportuno.

E, por fim, no que toca ao aspecto orçamentário acima declinado, registre-se que a SGO (Despacho 1722116) asseverou a existência de reserva de crédito (PE 36/2025 - 1715802: SEI 0001470-06.2016.6.02.8000) suficientes à prorrogação do ajuste.

Anote-se ainda a juntada das certidões, sem restrições:

CND Receita Federal -1721949

CND Trabalhista -1721953

CADIN - 1721957

CEIS - 1721958

TCU - 1721954

CNJ - 1721955

Declaração de Indisponibilidade de imóveis SISREI - 1721946

Certidão Negativa de Débitos Imobiliários Municipais - 1721936

Declaração antinepotismo - 1721935

Documentos Pessoais da locadora - 1721933

Avaliação da contratação. 28º ZE (1694878)

### **4. LISTA DE VERIFICAÇÃO**

No evento 1721961 conta a lista de verificação exigida no Anexo XV da Portaria Presidência nº 226/2018 TRE-AL/PRE/COCIN/AAU (alteração nos contratos administrativos), que regulamentou a obrigatoriedade do uso de listas de verificação dos procedimentos de contratações de bens e serviços no âmbito do Tribunal Regional Eleitoral de Alagoas.

### **5. DA MINUTA DE TERMO ADITIVO APRESENTADA**

No que concerne à minuta do termo aditivo apresentada 1722735, que cuida da prorrogação do prazo de vigência do contrato, por 04 (quatro) meses, vê-se que guarda consonância com as regras pertinentes, constantes no art. 55 da Lei nº 8.666/93, pois discrimina as partes contratantes (preâmbulo), o objeto do aditamento - prorrogação (cláusula primeira), o valor decorrente da prorrogação contratual, SEM previsão de reajuste (cláusula segunda), a dotação orçamentária que garantirá os pagamentos

(cláusula terceira), os fundamentos jurídicos do aditamento (cláusula quarta), a vinculação do termo aditivo ao ato de autorização da Presidência e à proposta do contratado (cláusula quinta), a publicidade (cláusula sexta) e, por fim, as incorporações do termo aditivo ao contrato principal (cláusula sétima).

## 6. DA COMPROVAÇÃO DA MANUTENÇÃO DA COMPATIBILIDADE DO PREÇO COM O VALOR DE MERCADO

Registre-se que o Contrato nº 05/2015 (0111937) encontra-se vigente até próximo dia **18/05/2025**, tendo sido celebrado sob a égide do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93:

*"Art. 24. É dispensável a licitação:*

*(...)*

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, **desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;**"*

Assim, em caso de prorrogação da vigência, há que se verificar se o preço do aluguel continua compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, vale dizer, se persiste a vantajosidade da contratação.

A atual avaliação mercadológica do imóvel encontra-se pendente, conforme reconhecido pela unidade gestora (Despacho 1721979) e constante dos autos SEI 0011078-47.2024.6.02.8000.

Entretanto, diante da manutenção do valor da locação em R\$ 1.069,15, bem como da ausência de alternativa viável e imediata (comprovação por meio da declaração SISREI), presume-se mantida a vantajosidade da contratação, até que sobrevenha o laudo atualizado.

O próprio TCU, no **Acórdão nº 1.127/2009 - Plenário**, admite a **renovação de contratos de locação** desde que se preserve a relação custo-benefício e a compatibilidade com o mercado, recomendando a **avaliação caso a caso** da vantajosidade da prorrogação.

### **SUMÁRIO: CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO.**

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, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

**3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em**

**confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.**

Dessa forma, vê-se que é imprescindível a verificação da vantajosidade do valor do aluguel.

Neste ponto, vale reforçar que a contratação do laudo de avaliação do imóvel está em andamento nos autos de nº 0011078-47.2024.6.02.8000.

Portanto, considerando que o valor do aluguel permanecerá inalterado, conforme o *caput* da cláusula segunda do analisado termo aditivo, tem-se por verificada a vantajosidade da prorrogação.

## 7. CONCLUSÃO

Pelo exposto, para que o procedimento flua com regularidade, faz-se mister juntar aos autos o laudo de avaliação atualizado.

Uma vez sanada a pendência apontada, esta Assessoria Jurídica aprova, em face de sua regularidade jurídica, a minuta 1722735 do Quarto Termo Aditivo, com o fito de prorrogar por 04 (quatro) meses a vigência do **Contrato n.º 05/2015 (0111937)**, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua 13 de Junho, nº 56, Centro, Quebrangulo/AL, de propriedade da Sra. **ANA MARIA DE VASCONCELOS LIMA**, inscrita no CPF/MF sob nº 663.223.164-00, onde funciona o Cartório da 28ª Zona Eleitoral.



Documento assinado eletronicamente por **CLÁUDIA MARIA TEIXEIRA MOREIRA RAMALHO**, Assessora Jurídica Substituta, em 07/05/2025, às 17:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.tre-al.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1722872** e o código CRC **93419682**.