



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO  
PROCURADORIA-GERAL FEDERAL  
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO AO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
DO SERTÃO PERNAMBUCANO  
PROCURADORIA DO IF SERTÃO PE  
RUA ARISTARCO LOPES, 240, CENTRO, PETROLINA-PE, CEP: 56.302-100, TELEFONE: (87) 21012379

---

**PARECER n. 00107/2022/PROC/PFIFERTÃO PERNAMBUCANO/PGF/AGU**

**NUP: 23302.000684/2021-83**

**INTERESSADOS: INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO - IF SERTÃO**

**ASSUNTOS: Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Reitoria do IFSertãoPE.**

EMENTA: Contratação Direta. Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Reitoria do IFSertãoPE. Hipótese de inexigibilidade de licitação. Art. 25, *caput*, da Lei n° 8666/93. Parecer n.º 92/2017/DECOR/CGU/AGU e Orientação Normativa AGU n. 68, de 29 de maio de 2020. Viabilidade condicionada à observância das considerações da Procuradoria Federal. Art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93.

**ANALISADO EM REGIME DE URGÊNCIA**

**I – RELATÓRIO**

01. Trata-se de processo administrativo encaminhado a este órgão de execução da Procuradoria-Geral Federal por força do artigo 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93 para análise e emissão de parecer jurídico acerca da contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel para espaço administrativo da Reitoria.

02. No presente caso, a Administração fundamenta no artigo 25, *caput*, da Lei n. 8.666/93, a contratação direta destinada à locação de imóvel para o funcionamento das atividades da Reitoria do Instituto Federal do Sertão Pernambucano, objeto do presente processo administrativo.

03. Constam dos autos, dentre outros, os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda (fls. 10/11);
- b) Indicações para compor equipe de planejamento da contratação (fls. 12/14);
- c) Ofício n° 66/2021 – DEINF, informando que o prédio possui estrutura física e instalações elétricas adequadas para atender as necessidades institucionais (fl. 20);
- d) Ofício n° 256/2021-GR, declarando que o atual imóvel supre as necessidades institucionais (fl. 21);
- e) Ofício n° 01/2022 – CIRS-REIT, atestando que a estrutura lógica do prédio atende satisfatoriamente às necessidades institucionais (fl. 22);
- f) Parecer Técnico n° 01/2022 CQVSST, recomendando a correção/eliminação das não conformidades apresentadas quanto às condições atuais de segurança do trabalho (fls. 23/26);
- g) Planilha orçamentária dos serviços executados no imóvel da Reitoria no primeiro ano da vigência do contrato de Manutenção Predial e no Contrato de Comunicação Visual (fls. 29/32);
- h) Portaria n° 42, de 28 de abril de 2022, designando a Comissão responsável pelo planejamento da contratação para locação de imóvel da Reitoria (fl. 33);
- i) Estudos Técnicos Preliminares e seus respectivos anexos (fls. 34/67);

- i.1) Declaração de Indisponibilidade emitida pela SPU (fl. 42);
- i.2) Detalhamento de empenho dos gastos efetuados com a última mudança de imóvel (fls. 44/57);
- i.3) Laudo Técnico de Avaliação nº 06/2022 (fls. 62/67);
- j) Estudo Técnico Preliminar 18/2022 (fls. 68/72);
- k) Mapa de Riscos (fls. 74/79);
- l) Proposta inicial da Fundação Nilo Coelho (fl. 83);
- m) Parecer Técnico nº 02/2022, no qual o Economista indica o índice de reajuste de preços relativo ao aluguel (fls. 84/85);
- n) Ofício nº 20/2022, informando o valor mensal acordado para a celebração de contrato de locação do imóvel, após reunião realizada entre as partes (fl. 86);
- o) Termo de Referência (fls. 88/97);
- p) Termo de Justificativa para não realização de chamamento público para a prospecção de imóveis candidatos no mercado imobiliário (fls. 103/105);
- q) Termo de Justificativa de Preço (fl. 106);
- r) Regularidade da Fundação Nilo Coelho (fls. 107/115);
- s) Termo de Justificativa para Inexigibilidade (fls. 116/120);
- t) Declaração orçamentária (fl. 122);
- u) Análise Administrativa e Institucional nº 14/2022/PROAD/Reitoria/IFSertãoPE (fl. 123/123v);
- v) Ofício 132/2022/GR-IFSertãoPE, por meio do qual a Reitora solicita autorização do Ministério da Educação (fls. 124/125);
- w) Comprovante de protocolo de solicitação de autorização (fls. 126/127);
- x) Minuta de Termo de Contrato (fls. 128/139);
- y) Consulta jurídica (fl. 143).

04. É o breve relatório, passa-se à análise jurídica.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

### **II.1 – DO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO**

05. Preliminarmente, esta Procuradoria tem a ressaltar, como já é de amplo conhecimento, que a partir de 26 de setembro de 2017 entrou em vigor a Instrução Normativa IN SEGES/MP nº 05/2017, de 26 de maio de 2017, a qual revogou a IN SLTI/MPOG nº 02/2008, passando a dispor sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

06. Veja-se que, nos termos do art. 20, § 1º, da IN SEGES/MP nº 05/2017, as situações que ensejam a dispensa ou inexigibilidade da licitação exigem o cumprimento das etapas do Planejamento da Contratação, no que couber, quais sejam, Estudos Preliminares, Gerenciamento de Riscos e Termo de Referência ou Projeto Básico (art. 20, I, II e III). Como se vê dos autos em análise, foram juntados os Estudos Preliminares e seus respectivos anexos, fls. 34/67, o Mapa de Riscos, fls. 74/79, e o Termo de Referência, fls. 88/97.

07. Dito isso, antes de adentrar às possíveis modalidades de contratação para locação de imóveis por parte da Administração, deve-se trazer à baila o conteúdo da Portaria n. 179, de 22 de abril de 2019, com a redação dada pela Portaria n. 5.168, de 14 de maio de 2021, ambas do Ministério da Economia.

08. Nos termos da citada Portaria n. 179/2019, que trata das medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, foram suspensas, na forma do art. 1º, dentre outras contratações, as relacionadas à locação de imóveis:

Art. 1º Fica suspensa, a partir da publicação desta Portaria, a realização de novas contratações relacionadas:

I - a aquisição de imóveis;

II - a locação de imóveis;

II - a aquisição de veículos de representação e de serviços comuns, conforme disposto nos arts. 3º e 4º do Decreto nº 9.287, de 15 de fevereiro de 2018;

IV - a locação de veículos;

V - a locação de máquinas e equipamentos;

VI - ao fornecimento de jornais e revistas em meio impresso; e

VII - aos serviços de ascensorista.

§ 1º Não se aplica a suspensão prevista no caput quando se tratar de:

I - imóveis destinados à reforma agrária e aqueles administrados pelo Ministério da Defesa ou pelos Comandos da Marinha, do Exército ou da Aeronáutica;

II - prorrogação contratual e/ou substituição contratual, em relação aos incisos II, IV e V do caput;  
e

III - despesas relacionadas a censo demográfico ou agropecuário e a ações de defesa civil.

09. Anota-se que, de acordo com o §1º, II, do art. 1º, da Portaria n. 179/2019, a suspensão de novas contratações não se aplica às locações que visem prorrogar contratos ou substituir contratos de locação já vigentes.

## II.2 – DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA

10. Em obediência ao disposto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, **“ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”**.

11. Com a licitação, busca-se atender ao princípio da **isonomia** e encontrar a **proposta mais vantajosa** para a Administração. *“A licitação visa a alcançar duplo objetivo: proporcionar às entidades governamentais possibilidade de realizarem o negócio mais vantajoso (pois a instauração de competição entre ofertantes preordena-se a isto) e assegurar aos administrados ensejo de disputarem a participação nos negócios que as pessoas governamentais pretendem realizar.”* (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*, 27ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2010, pp. 526).

12. Para que a licitação seja recomendável ou obrigatória, faz-se necessário, contudo, a verificação de determinados pressupostos. *“Ditos pressupostos são de três ordens, a saber: a) **pressuposto lógico**; b) **pressuposto jurídico**; c) **pressuposto fático**”*. (...) *“É pressuposto lógico da licitação a existência de uma pluralidade de objetos e de uma pluralidade de ofertantes. Sem isto não há como conceber uma licitação. Dita impossibilidade é reconhecida já no plano de um simples raciocínio abstrato (...)”*. *“É pressuposto jurídico o de que, em face do caso concreto, a licitação possa se constituir em meio apto, ao menos em tese, para a Administração acudir ao interesse que deve prover”*. (...) *E, por último, “é pressuposto fático da licitação a existência de interessados em disputá-la...”* (MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*, 27ª Edição. São Paulo: Malheiros, 2010, pp. 539/540)

13. Em consonância com esse ensinamento, a Lei 8.666/93 estabeleceu hipóteses em que a licitação seria *dispensada* (art. 17), *dispensável* (art. 24) ou *inexigível* (art. 25). Essas seriam as possibilidades mencionadas em lei, e de caráter excepcional, em que será possível a contratação direta, isto é, a contratação sem licitação.<sup>[1]</sup>

14. A diferença básica entre dispensa e inexigibilidade, é de que na primeira há a possibilidade de competição, enquanto na segunda inexistente a possibilidade de competição. Isso “porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.”<sup>[2]</sup>

15. Assim, na inexigibilidade de licitação temos a inviabilidade da competição. Isso quer dizer que, no caso de se instaurar uma licitação, sendo esta inexigível, pode-se deixar de obter uma proposta ou, ainda, obter-se uma proposta inadequada. Assim, primeiramente deve ser avaliada a viabilidade da competição, pois sendo esta inviável, caracteriza-se a inexigibilidade. A inexigibilidade é, na verdade, uma imposição da realidade, e disso decorre ser meramente exemplificativo o elenco de suas hipóteses.

16. Por sua vez, a inviabilidade de competição é um gênero, que comporta várias modalidades. Melhor dizendo, a inviabilidade de competição é uma consequência, que decorre das diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação, previstas nos 03 (três) incisos do art. 25 da Lei de Licitações.

17. Nesse contexto, é possível observar que o objeto do presente procedimento (locação de imóveis) pode se enquadrar nas hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, conforme enuncia a ementa do Parecer n.º 92/2017/DECOR/CGU/AGU:

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE CONSULTA PRÉVIA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. RECOMENDAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PRÉVIO PARA A PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. INEXIGIBILIDADE LICITATÓRIA NO CASO DE IMÓVEL ÚNICO. PLURALIDADE DE IMÓVEIS APTOS NÃO AFASTA A DISPENSA PREVISTA NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93.

I – A compra ou locação de imóvel deve necessariamente ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a existência de imóvel público disponível.

II – Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos necessários para a instalação do órgão ou entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário.

III – Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93.

IV – Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

18. No mesmo sentido, é o que estabelece a Orientação Normativa n.º 68/2020, da Advocacia-Geral da União:

#### ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº 68, DE 29 DE MAIO DE 2020

O ADVOGADO-GERAL DA UNIÃO, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I, X, XI e XIII, do art. 4º da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993, considerando o que consta do Processo nº 00688.000717/2019-98, resolve expedir a presente orientação normativa a todos os órgãos jurídicos enumerados nos arts. 2º e 17 da Lei Complementar nº 73, de 1993:

I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL;

II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;

III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, CAPUT, DA LEI N.º 8.666/93; E

IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRINCIPAIS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO. Referência: Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU; Parecer nº 92/2019/DECOR/CGU/AGU; Art. 24, inciso X, e art. 26, da Lei nº 8.666, de 1993.

19. Não é demais destacar que esse entendimento já se encontrava pacificado no âmbito da Procuradoria-Geral Federal, nos seguintes termos:

CONCLUSÃO DEPCONSU/PGF/AGU Nº 22/2013

I. O ART. 24, X, DA LEI 8.666/93 PODE SER APLICADO QUANDO HOUVER MAIS DE UM IMÓVEL DISPONÍVEL, DESDE QUE ATENDIDOS OS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO DISPOSITIVO, A SEREM AFERIDOS NO CASO CONCRETO;

II. HAVENDO APENAS UM IMÓVEL DISPONÍVEL, A CONTRATAÇÃO DÁ-SE POR INEXIGIBILIDADE, DADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO;  
REFERÊNCIA: PARECER Nº 01/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU, APROVADO PELO PROCURADOR GERAL FEDERAL EM 29.04.2013.

20. Como primeira providência, constata-se que a Administração realizou consulta à Superintendência de Patrimônio da União - SPU sobre a disponibilidade de imóvel para o IFSertãoPE, que, através da Declaração de Indisponibilidade à fl. 42, informou não existirem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas.

21. Avançando na análise do procedimento, foi juntada às fls. 103/105 dos autos o Termo de Justificativa para não realização de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário, por meio do qual a Pró-Reitoria de Desenvolvimento Institucional concluiu, pelos motivos ali expostos, que tal diligência perderia sua efetividade, passando a consistir em um emprego desnecessário de recursos financeiros, humanos e temporais para a Administração Pública.

22. No presente caso, a Administração apresentou, então, justificativa para a contratação pretendida (Estudos Técnicos Preliminares, fls. 34/39), com fundamento no art. 25, *caput*, conforme indicado no subitem “4.2” do Termo de Referência, fl. 89: “(...) as adequações estruturais e de padrão visual com a marca do IFSertãoPE, realizadas outrora no imóvel em questão, o tornam único, inviabilizando a competição com outros imóveis, em conformidade com a fundamentação legal extraída do art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93”. As razões da escolha do imóvel da Fundação Nilo Coelho podem ser encontradas mais detalhadamente também no item “4” do Termo de Justificativa para Inexigibilidade, fls. 116/118.

23. Com efeito, o art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93, estatui, *in verbis*:

*Art. 25. É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial:  
(...)*

24. Ressalte-se que a contratação em questão não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas nos incisos do art. 25 da Lei 8.666/93. No entanto, tal rol é meramente exemplificativo, devendo ser pactuados os serviços com fundamento no *caput* do dispositivo toda vez que houver inviabilidade de licitação fora das previsões dos incisos, como é o caso dos autos, cujo fundamento legal foi expressamente indicado nos já citados Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU e Orientação Normativa nº 68/2020, da Advocacia-Geral da União.

25. Comprovada a inviabilidade de realização de procedimento licitatório, e demonstrada a necessidade de contratação direta por meio de inexigibilidade, no que diz respeito à **instrução do procedimento**, o corpo técnico deste Instituto deverá observar, no que for pertinente, o artigo 26, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93.

26. Recomenda-se também a observância do roteiro prático para contratação direta, elaborado pelo Tribunal de Contas da União, que já contempla os elementos previstos no art. 26 da Lei nº 8.666/93 [3]:

*“O processo administrativo de contratação direta por dispensa de licitação, com base nos incisos III a XXIV do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, e por inexigibilidade de licitação, ao amparo do art. 25 da mesma Lei, será instruído com os elementos previstos no art. 26 da Lei, observados os passos a seguir:*

1. solicitação do material ou serviço, com descrição clara do objeto - **fls. 10/11**;
2. justificativa da necessidade do objeto – **fls. 10/11**;
3. caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, se for o caso; - **Não se aplica ao presente caso**
4. elaboração da especificação do objeto e, nas hipóteses de aquisição de material, da quantidade a ser adquirida – **fls. 88/97**;
5. elaboração de projetos básico e executivo para obras e serviços - **fls. 88/97 (Termo de Referência)**;
6. indicação dos recursos para a cobertura da despesa - **fl. 122**;
7. razões da escolha do executante da obra ou do prestador do serviço ou do fornecedor do bem – **fls. 116/120**;
8. anexação do original das propostas;
9. anexação do original ou cópia autenticada (ou conferida com o original) dos documentos de regularidade exigidos – **fls. 107/115**;
10. declaração de exclusividade expedida pelo órgão competente, no caso de inexigibilidade; - **Não se aplica ao presente caso**
11. justificativa das situações de dispensa ou de inexigibilidade de licitação, com os elementos necessários à sua caracterização, conforme o caso - **fls. 116/120**;
12. justificativa do preço – **fl. 106**;
13. pareceres técnicos ou jurídicos;
14. documento de aprovação dos projetos de pesquisa para aos quais os bens serão alocados; - **Não se aplica ao presente caso**
15. autorização do ordenador de despesa; (fl. 123v.)
16. comunicação à autoridade superior, no prazo de três dias, da dispensa ou da situação de inexigibilidade de licitação;
17. ratificação e publicação da dispensa ou da inexigibilidade de licitação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, a contar do recebimento do processo pela autoridade superior;
18. inclusão de quaisquer outros documentos relativos à inexigibilidade;
19. assinatura de contrato ou documento equivalente.”

27. Necessário esclarecer que, como premissa para a realização de qualquer licitação, a Lei nº 8.666/93 estabelece, em seu art. 7º, a obrigatoriedade da existência de projeto básico aprovado pela autoridade competente e disponível para exame dos interessados em participar do certame licitatório, implicando nulidade dos atos praticados a infringência desta norma. O próprio §9º e o Tribunal de Contas da União entendem que o projeto básico é obrigatório também e aplica-se, **no que couber**, nas contratações diretas por dispensa ou inexigibilidade de licitação, **o qual se encontra presente no processo em análise, às fls. 88/97 (Termo de Referência)**.

28. **No que se refere, porém, ao ato de aprovação do Termo de Referência à fl. 97, observa-se fazer referência a “contratação direta por dispensa de licitação, com base na Lei 8.666/93, art. 24, inciso II”. Nesse sentido, considerando que a pretensão administrativa se fundamenta na contratação direta por inexigibilidade de licitação, com base no art. 25, caput, da Lei nº 8.666/93, recomenda-se a realização de novo ato de aprovação constando referência à fundamentação legal adequada.**

29. Em relação ao preço da locação do imóvel, para que se resguarde o interesse público, é necessário que seja comprovadamente compatível com a realidade do mercado. *In casu*, os elementos contidos nos autos apontam para o preenchimento desse requisito, porquanto no imóvel foi realizada avaliação prévia de preço por Nardini Imóveis Ltda. (fls. 62/67), cujo valor de mercado para locação resultou em R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais). O preço de locação do imóvel inicialmente proposto pela Fundação Nilo Coelho era de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), tal como visto à fl. 83. Contudo, após sua avaliação, e mediante acordado entre as partes à fl. 86, foi fixado em R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais), mostrando-se, portanto, compatível com o Laudo Técnico de Avaliação nº 06/2022.

30. O procedimento foi instruído com a indicação de disponibilidade orçamentária e do valor da contratação pretendida, fl. 122, bem como com a autorização expressa da autoridade competente para o processo de inexigibilidade, à fl. 123/123v.

31. Os documentos de regularidade da futura contratada foram juntados às fls. 107/115, cujos prazos de validade deverão estar válidos no momento da contratação. **Não é demais destacar, contudo, que a Reitoria do IF Sertão PE deve proceder à verificação da regularidade fiscal da futura Locadora, na forma do artigo 29 da Lei n. 8.666/93 (no que couber), inclusive antes de cada pagamento a ser efetuado por esta Autarquia Pública Federal.**

32. **Recomenda-se, igualmente, acostar aos autos o documento que identifica o representante legal da Locadora, bem como a documentação comprobatória da propriedade do imóvel em nome da Fundação Nilo Coelho, devidamente registrada no Registro de Imóveis.**

33. Avançando na análise dos autos, verifica-se que a **minuta do contrato** juntada às fls. 128/139, em sua essência, contempla as exigências legais aplicáveis à hipótese, estando em conformidade com o modelo de Termo de Contrato de Locação de Imóvel (versão fevereiro/2019) da Advocacia-Geral da União[4].

34. No que se refere especificamente ao prazo de vigência fixado no subitem “8.1” da minuta do contrato em análise – 60 (sessenta) meses –, com possibilidade de sua prorrogação por períodos sucessivos, convém mencionar que tais disposições estão em consonância com a Orientação Normativa-AGU n.º 6, de 1.º de abril de 2009 e com o entendimento do TCU, senão vejamos:

**ORIENTAÇÃO NORMATIVA N.º 6, DE 1.º DE ABRIL DE 2009.**

**A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGEM-SE PELO ART. 51 DA LEI N.º 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI N.º 8.666, DE 1993.**

**REFERÊNCIA:** art. 62, § 3.º e art. 57 da Lei n.º 8.666, de 1993; arts. 51 a 57 da Lei n.º 8.245, de 1991; Decisão TCU 828/2000 - Plenário.

Acórdão n.º 170/2005 – Plenário:

“9.2.2. os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei n.º 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I, da mesma lei.”

35. **Destaque-se que isso não significa que o prazo possa ser indeterminado, mas apenas que não está adstrito aos 60 meses previstos na Lei de Licitações e Contratos.**

36. Nesse ponto, cumpre ressaltar o entendimento do TCU, proferido no Acórdão n.º 1127/2009 – Plenário:

9.1.3. A vigência e prorrogação devem ser analisadas 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. 3.º da Lei n.º 8.666/93;

37. **No mais, ainda em relação ao subitem “8.1”, recomenda-se apenas fazer constar a definição do dia de início e de encerramento da vigência contratual.**

38. Ademais, em consonância com o disposto no artigo 5.º, da Portaria n.º 243, de 12 de fevereiro de 2020, considerando-se que o valor mensal da locação é superior a 10.000,00 (dez mil reais), a contratação deverá ser submetida à autorização do Secretário-Executivo do Ministério da Educação. Nesse sentido, verifica-se que já foi expedido o referido requerimento de autorização às fls. 124/125. **Sendo assim, a efetivação da contratação apenas poderá ser efetivada mediante o deferimento da autorização requerida.**

### III – CONCLUSÃO



38. Ante o exposto, frisando-se que esta manifestação cinge-se aos aspectos jurídico-formais, tem-se que a possibilidade de contratação direta pretendida, por meio de inexigibilidade de licitação, nos moldes do art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93, **depende do atendimento das observações e recomendações antes expostas, em especial, as seguintes:**

- a) Considerando que o objeto dos autos visa a locar imóvel cujo contrato de locação atual está em vias de encerrar, recomenda-se à Administração, se ainda não o fez, avaliar se a locação do imóvel pretendida se enquadra no fundamento do §1º, III, do art. 1º, da Portaria n. 179/2019, como hipótese de substituição contratual;
- b) Considerando que a pretensão administrativa se fundamenta na contratação direta por inexigibilidade de licitação, com base no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/93, recomenda-se a realização de novo ato de aprovação do Termo de Referência constando referência à fundamentação legal adequada, em substituição ao ato de aprovação à fl. 97;
- c) Que a Reitoria do IFSertãoPE proceda à verificação da regularidade fiscal da futura Locadora, na forma do artigo 29 da Lei n. 8.666/93 (no que couber), inclusive antes de cada pagamento a ser efetuado por esta Autarquia Pública Federal;
- d) Que seja acostado aos autos o documento que identifica o representante legal da Locadora, bem como a documentação comprobatória da propriedade do imóvel em nome da Fundação Nilo Coelho, devidamente registrada no Registro de Imóveis;
- e) Que, em relação à minuta do contrato, faça-se constar a definição do dia de início e de encerramento da vigência contratual;
- f) Que seja acostada aos autos a autorização do Secretário-Executivo do Ministério da Educação para a contratação em tela, nos termos do artigo 5º, da Portaria n.º 243, de 12 de fevereiro de 2020.

39. Por fim, frisando-se o caráter meramente opinativo do Parecer, compete ao Administrador a decisão final, motivando-a devidamente, nos moldes do art. 50, VII da Lei nº 9.784/99.

Petrolina, 14 de julho de 2022.

(Documento assinado eletronicamente)  
LECTÍCIA MARÍLIA CABRAL DE ALCÂNTARA  
PROCURADOR FEDERAL

---

[1] Sobre as hipóteses de contratação sem licitação manifestado pelo TCU no Acórdão nº 1.064/05. Plenário (DOU, 12 de ago. 2005). Excerto do Voto condutor do acórdão:

“16. A inexigibilidade é espécie do gênero contratação direta, i.e., sem licitação. Na contratação direta insere-se, ainda, a licitação dispensável e a licitação dispensada. São três hipóteses, portanto, referentes à possibilidade de a Administração promover contratação sem se ater ao dever constitucional de licitar, insculpido no art. 37, inc. XXI, da atual Constituição Federal”.

[2] DI PIETRO, Maria Sylvia Zanela. Direito Administrativo, p. 265.

[3] Licitações e Contratos. Orientações e Jurisprudência do TCU. 4ª ed. Brasília, 2010. p. 634.

[4] Disponível em: <<https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoescontratos/outros-modelos>>. Acesso em: 14 jul. 2022.

---

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em <https://supersapiens.agu.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 23302000684202183 e da chave de acesso 3d14a601

---

Documento assinado eletronicamente por LECTÍCIA MARÍLIA CABRAL DE ALCÂNTARA, com certificado A1 institucional (\*.agu.gov.br), de acordo com os normativos legais aplicáveis. A





conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 936575672 e chave de acesso 3d14a601 no endereço eletrônico <https://sapiens.agu.gov.br>. Informações adicionais: Signatário (a): LECTÍCIA MARÍLIA CABRAL DE ALCÂNTARA, com certificado A1 institucional (\*.agu.gov.br). Data e Hora: 14-07-2022 14:52. Número de Série: 77218269410488336199396275606. Emissor: Autoridade Certificadora do SERPRO SSLv1.

---