



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
CONTROLADORIA-GERAL DO ESTADO DO PIAUÍ

PARECER REFERENCIAL 21/2025
CGE Nº

ASSUNTO	Parecer Referencial a ser utilizado nos processo de prorrogações de contratos realizados pelos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual para locação de imóveis, na condição de locatários.
LEGISLAÇÃO APPLICÁVEL	Lei Nº 8.666, de 21 de junho de 1933, e Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021.
INTERESSADO	Órgãos e Entidades da administração direta e indireta do Poder Executivo Estadual
MEDIDAS DE EFICIÊNCIA	Aperfeiçoamento da gestão dos processos de prorrogação de contratos, proporcionando uma otimização dos recursos disponíveis em face do interesse público, com foco na eficiência operacional e na celeridade na tramitação de processos.

1. RELATÓRIO

Trata-se de processo instaurado no âmbito da Gerência de Auditoria (GERAU) da Controladoria-Geral do Estado (CGE), referente à elaboração de **Parecer Referencial** a ser utilizado nas **prorrogações de contratos** celebrados pelos órgãos e entidades do Poder Executivo Estadual para locação de imóveis, na condição de locatários.

A elaboração de Parecer Referencial para esse tipo de demanda leva em conta a quantidade elevada de processos da mesma natureza, bem como a necessidade de racionalização da atividade consultiva da CGE, objetivando a eficiência operacional e a celeridade na tramitação dos processos administrativos.

Nada obstante, há uma peculiaridade nesse tipo de procedimento, pois há contratos vigentes ainda regidos pela [Lei Nº 8.666, de 21 de junho de 1933](#), coexistindo com novos contratos celebrados sob a égide da [Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021 \(NLLC\)](#).

Por essa razão, este Parecer Referencial irá abordar os aspectos técnico-econômicos relevantes para prorrogação de contratos de locação de imóvel regidos por ambas as Leis.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A [Lei Estadual nº 7.884/2022 \(Lei Organização Administrativa do Estado do Piauí\)](#), em seu artigo 21, § 2º, ratifica de maneira categórica o papel da Controladoria-Geral do Estado, Superintendência da Secretaria de Fazenda do Estado do Piauí, como órgão central do sistema de controle interno do Poder Executivo estadual, a seguir transscrito:

§ 2º A Controladoria-Geral do Estado, cujo titular é o Controlador-Geral do Estado,

superintendência da Secretaria da Fazenda, consiste em órgão central do sistema de controle interno do Poder Executivo estadual, competindo-lhe, além do disposto no art. 90 da Constituição Estadual coordenar as atividades do sistema de controle interno do Poder Executivo estadual, incluindo as funções de controladoria, auditoria e corregedoria, na forma do regulamento. (grifo nosso).

A atuação da **Controladoria-Geral do Estado do Piauí (SUPCGE)**, como **órgão central do sistema de controle interno do Poder Executivo Estadual** ([art. 90 da Constituição Estadual](#)), encontra fundamento normativo sólido e inequívoco, que lhe atribui competência para opinar, acompanhar, avaliar e emitir manifestações técnicas em processos de contratação direta ou licitação — incluindo-se, com especial relevância, as locações de imóveis submetidas ao regime jurídico da Lei nº 14.133/2021.

O [Decreto Estadual Nº 22.033, de 28 de abril de 2023](#), que regulamentou as competências da SUPCGE, estabelece que:

Art. 120. À Superintendência de Controladoria Geral do Estado- SUPCGE, Órgão Central do Sistema de Controle Interno do Poder Executivo Estadual, setor diretamente subordinado ao Secretário da Fazenda, compete:

(...)

III - promover o fortalecimento da integridade, da ética, da governança, da gestão de riscos, da conformidade, ou compliance, e da prestação de contas, ou accountability, no âmbito da administração pública;

(...)

XVIII - estabelecer normas e procedimentos concernentes à ação do sistema integrado de controle interno, incluindo as funções de controladoria auditoria e corregedoria, a serem adotados pelos órgãos e entidades da administração pública estadual; (NR dada pelo [Decreto nº 24.175, de 05 de Novembro de 2025](#))

A Lei Estadual nº 7.884/2022, em seu artigo 21, §2º, estabelece de modo expresso que a Controladoria-Geral do Estado, vinculada à Secretaria da Fazenda, constitui o órgão central do sistema de controle interno, competindo-lhe, além das atribuições já previstas no art. 90 da Constituição Estadual.

Tal disposição não apenas reconhece a Controladoria como instância de supervisão e coordenação do controle interno, mas também legitima sua atuação consultiva, normativa e fiscalizatória em todos os processos administrativos que envolvam riscos, dispêndio de recursos públicos e avaliação de conformidade — categoria na qual se inserem as locações de imóveis.

O Decreto Estadual nº 22.033/2023, que regulamenta e operacionaliza a estrutura do controle interno, reforça e detalha a atribuição da SUPCGE. Isso confere à Controladoria o poder normativo e interpretativo para estabelecer diretrizes, orientações, recomendações e pareceres aplicáveis aos processos de contratação, inclusive àqueles realizados por dispensa de licitação para locação de imóvel, conforme o [art. 74, V, da Lei 14.133/2021](#).

A emissão de parecer diante de prorrogação de contratos de locação, portanto, não é mera faculdade: trata-se de atribuição regulatória e institucional do órgão central de controle interno.

O **papel do controle interno na NLLC é expressamente reconhecido no [art. 169, §1º](#)**, que define que sistema de integridade e controle deve atuar na prevenção de falhas, irregularidades e danos ao erário. Em alinhamento direto com esse comando federal, o Estado do Piauí, por meio da Lei 7.884/2022 e do Decreto 22.033/2023, atribuiu à SUPCGE não apenas o dever, mas a competência técnica e institucional para avaliar procedimentos de locação e emitir opinião conclusiva.

Diante das normas apresentadas, conclui-se que a Controladoria-Geral do Estado, como órgão central do sistema de controle interno, possui competência expressa para avaliar,

acompanhar e opinar sobre processos de locação de imóveis realizados por órgãos e entidades estaduais. Dessa forma, a manifestação da Controladoria não apenas atende ao marco legal vigente, mas constitui garantia de regularidade, economicidade e integridade da contratação, reforçando a boa governança do gasto público no Estado do Piauí.

3. DA APLICABILIDADE DO PARECER REFERENCIAL

Este parecer referencial se aplica aos **processos de prorrogação de contratos administrativos de locação de imóveis** celebrados com base na Lei 14.133/2021, conforme SEÇÃO 4 e na Lei 8.666/1993, conforme SEÇÃO 5.

4. PRORROGAÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS SEGUINDO A LEI Nº 14.133/2021

A Lei 14.133/2021 disciplina a duração dos contratos administrativos entre os arts. 105 e 114. Neles, as regras foram criadas de acordo com a natureza dos contratos celebrados pela Administração. A seguir, fizemos uma breve síntese desses prazos de acordo com a natureza dos contratos:

TABELA 01: DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE ACORDO COM A LEI 14.133/2021		
TIPO DE CONTRATO	DURAÇÃO PREVISTA	REFERÊNCIA
Contratos de fornecimento e serviços contínuos, inclusive aluguel de equipamentos e programas de computador	Até 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogados sucessivamente até 10 (dez) anos	Art. 106, caput , e Art. 107, caput
Contratos de fornecimento de serviço público sob regime de monopólio	Indeterminado	Art. 109, caput
Contratos de eficiência voltados para geração de economia para a Administração, SEM investimentos	Até 10 (dez) anos	Art. 110, inciso I
Contratos de eficiência voltados para geração de economia para a Administração, COM investimentos	Até 35 (trinta e cinco) anos	Art. 110, inciso II
Contratos de escopo	Tempo necessário para cumprimento do objeto	Art. 111, caput

**TABELA 01: DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE ACORDO COM A LEI
14.133/2021**

Contrato de fornecimento associado com prestação de serviços	Tempo necessário para concluir o fornecimento (inclusive no caso de obra), acrescido de até 05 anos para prestação de serviços	Art. 113, caput
Contratos de operação continuada de sistemas estruturantes de tecnologia da informação	Até 15 (quinze) anos	Art. 114, caput

Como se nota, a locação de imóvel não foi tratada especificamente pelos dispositivos da Lei.

Nada obstante, há entendimento pacífico na jurisprudência do **Tribunal de Contas da União - TCU** no sentido de que os **contratos de locação de imóvel pela Administração têm natureza de disponibilização para uso continuado**, razão pela qual **sua duração não se limita aos prazos máximos fixados em Lei**, desde que **presente as condições que justifiquem a prorrogação**, tais como evitar custos de desocupação e nova adequação do espaço, manter o órgão ou entidade em funcionamento sem interrupção, manter condições compatíveis com o mercado e assegurar que não existe outro imóvel com melhores condições naquele momento.

A locação de imóvel não se caracteriza como serviço continuado, embora sua execução seja prolongada no tempo. Trata-se de **contrato de cessão onerosa do uso de bem imóvel** ([Acórdão TCU nº 1.479/2019 –Plenário](#)).

Nesse sentido, o TCU firmou entendimento, por meio deste e de outros julgados, de que a prorrogação sucessiva de contratos de locação de imóveis pela Administração como locatária é permitida, desde que sejam formalizadas em termo aditivo, com periodicidade compatível com os ciclos financeiros e os créditos orçamentários, portanto não podem ser tácitas ou automáticas.

Além disso, as prorrogações devem sempre ser motivadas expressamente em processo administrativo específico, no qual seja demonstrada a vantajosidade econômica para a Administração, por meio de pesquisa de mercado ou laudo de avaliação atualizado ([Acórdão TCU nº 1127/2009 –Plenário](#)).

Pelo exposto, podemos concluir que a **prorrogação de contratos de locação de imóvel para uso da Administração, de acordo com a Lei 14.133/2021**, em compasso com a jurisprudência do TCU, **pode acontecer por tempo indeterminado**, desde que observadas as formalidades e peculiaridades de cada caso. Isso acontece pela natureza singular do objeto do contrato.

5. PRORROGAÇÃO DE CONTRATOS CELEBRADOS SEGUINDO A LEI Nº 8.666/1993

No contexto dos contratos de locação de imóveis regidos pela Lei 8.666/1993, ainda vigentes, nos quais a Administração Pública ocupa a posição de locatária, o regime jurídico aplicável será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei que se mostrarem compatíveis com o regime de direito privado,

conforme se aduz do seu [artigo 62, § 3º, inc. I](#), a seguir transrito:

Art. 62 § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

Como consequência desse normativo, há o afastamento, desde logo, nos contratos de locação de imóvel nos quais a Administração seja locatária à regra contida no art. 57, inc. II, da Lei 8.666/93, de acordo com o qual o prazo máximo de vigência dos contratos de prestação de serviços contínuos é de 60 meses.

Portanto, nos contratos de locação em que a Administração Pública figura como locatária, o regime jurídico aplicável não é inteiramente o do direito público, mas predominantemente o de direito privado. Esse enquadramento decorre diretamente do art. 62, §3º, I, da Lei 8.666/1993, que estabelece que os contratos cuja essência seja regulada pelo direito privado, como é o caso da locação, submetem-se apenas às normas gerais da Lei de Licitações, e somente naquilo que for compatível com sua natureza.

Ao reconhecer que a locação é um contrato tipicamente privado, a Lei 8.666/1993 restringe o alcance do regime público, aplicando a esses contratos apenas os arts. 55 a 61, que tratam das cláusulas essenciais, formalização e execução contratual, e as demais normas gerais da lei, “no que couber”, isto é, apenas quando compatíveis com a natureza da locação.

Com isso, os contratos de locação firmados pela Administração não sofrem incidência automática de todas as regras rígidas de prazos, prorrogações e limitações típicas dos contratos administrativos clássicos. Como consequência lógica desse regime híbrido, não se aplicam aos contratos de locação de imóveis as restrições previstas no art. 57, inciso II, da Lei 8.666/93, que limita a 60 meses a vigência dos contratos contínuos. Esse dispositivo trata de prestação de serviços contínuos, o que não se confunde com locação.

Como já mencionado na seção 4 deste Parecer, a locação envolve cessão do uso de bem imóvel, não prestação de serviço, por essa razão, está fora do alcance dessa limitação temporal. Assim, a locação pode ser celebrada e prorrogada além de 60 meses, desde que haja justificativa técnica e vantajosidade.

Por conseguinte, as renovações e regras de vigência dos contratos de locação seguem a Lei do Inquilinato ([Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991](#)), que disciplina a relação locatícia comum e estabelece a possibilidade de prorrogação do contrato por acordo entre as partes, a renovação por prazo determinado mediante termo aditivo e regras de reajuste, revisão e garantias.

Logo, para as prorrogações desses contratos, incide a própria Lei do Inquilinato. Esse também é o entendimento do TCU, conforme [Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário](#) e diversos outros entendimentos no qual a Corte de Contas chegou na seguinte conclusão:

Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário 9.1.1 pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. 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;

9.1.3. 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

Embora a Administração esteja submetida a controles próprios, especificamente nos casos de locação de imóvel segue o regime privado da Lei 8.245/91.

QUADRO 01: ENTENDIMENTOS DO TCU QUANTO À PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O TCU consolidou esse entendimento no **Acórdão 1.127/2009 – Plenário**, que sintetiza **quatro pontos fundamentais**, a saber:

- inaplicabilidade das restrições do art. 57, inciso II, da Lei 8.666/93, que limita a 60 meses a vigência dos contratos contínuos;
- proibição de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado;
- proibição de realizar contrato verbal, porque o art. 60, parágrafo único, da Lei 8.666 o proíbe expressamente;
- e vigência e prorrogação devem ser avaliadas caso a caso.

Assim, **mesmo que a legislação não estabeleça prazo máximo** específico para contratos de locação de imóveis, **tais ajustes não podem ser celebrados por prazo indeterminado**, uma vez que sua **vigência deve estar necessariamente vinculada à duração dos créditos orçamentários** que os suportam.

6. DA FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL DAS PRORROGAÇÕES

Os processos de **prorrogação de contratos de locação de imóvel, tanto os regidos pela Lei nº 14.133/2021 (NLLC) quanto aqueles regidos pela Lei 8.666/1993**, serão instruídos conforme o estabelecido pela **Procuradoria Geral do Estado (PGE)** constante na **Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados**, disponível no sítio eletrônico: <https://www.pge.pi.gov.br/minuta-e-listas-de-verificacao/>.

TABELA 02: FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL (LEI Nº 14.133/2021) - Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados

LISTA DE VERIFICAÇÃO	ID SEI
I – Manifestação do órgão interessado acerca da necessidade de prorrogação do contrato;
II – Manifestação do contratado demonstrando interesse na prorrogação do prazo de vigência do contrato;

TABELA 02: FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL (LEI Nº 14.133/2021) - Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados

III – Pesquisas de preços (art. 32, § 1º, Decreto Estadual 14.483/2011; art. 8º, III, Decreto Estadual 15.093/2015; art. 3º §1º, III, IN SEAD/CGE 01/2015; arts. 43 a 51 do Decreto Estadual n. 21.872/2023);	.....
IV - Cópia do Contrato a ser prorrogado e respectivos Termos Aditivos, se houver, com as publicações no Diário Oficial do Estado e PNCP (art. 40, § 1º, da Constituição Estadual, arts. 91 e 94 da Lei 14.133/2021);	.....
V - Planilhas de custos e formação de preços vigentes, na hipótese de terceirização de mão de obra;	.....
VI – Portaria nomeando o representante do órgão ou entidade contratante para exercer a fiscalização do referido contrato, conforme impõe o art. 117 da Lei 14.133/2021, com a respectiva publicação no Diário Oficial do Estado;	.....
VII - Declaração emitida pelo fiscal do contrato em conformidade com art. 36 do Decreto nº 14.483, de 26 de maio de 2011 e modelo instituído pela Portaria CGE nº 027, de 30 de setembro de 2013, disponível no sítio eletrônico da Controladoria-Geral do Estado (em caso de serviço com dedicação exclusiva de mão de obra);	.....
VIII – Manifestação do fiscal acerca da adequada execução contratual, conforme art. 4º do Decreto 15.093/2013, no caso de fornecimento e serviços contínuos sem dedicação exclusiva de mão de obra;	.....

TABELA 02: FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL (LEI Nº 14.133/2021) - Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados

<p>IX – Habilitação completa do fornecedor, conforme art. 62 e 66 a 69 da Lei n. 14.133/2021 (art. 91, §4º, Lei n. 14.133/2021):</p> <p>IX.1 – Habilitação jurídica: cédula de identidade, ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas respectivas alterações, conforme o caso;</p> <p>IX.2 – Qualificação técnica e econômico-financeira: conforme exigências do Termo de Referência ou Projeto Básico;</p> <p>IX.3 – Regularidade fiscal, social e trabalhista: inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual; regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente; a regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei; regularidade perante a Justiça do Trabalho; cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.</p>	
<p>X – Prova de que a contratada não tenha sido declarada inidônea ou suspensa no âmbito da União ou da Administração Estadual, mediante apresentação dos seguintes documentos:</p> <p>a) Certidão Negativa de Inidôneos do Tribunal de Contas da União (TCU);</p> <p>b) certidão negativa de improbidade administrativa e inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça (CNJ);</p> <p>c) certidão negativa de restrição a contratações do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF);</p> <p>d) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS);</p> <p>e) Cadastro Único de Fornecedores de Materiais, Bens e Serviços do Estado do Piauí (CADUF);</p> <p>f) Cadastro de Impedidos de Contratar com o Serviço Público - TCE-PI (art. 91, §4º, Lei n. 14.133/2021);</p> <p><i>Nota explicativa: Eventual ausência do contratado em algum dos cadastros acima deverá ser justificada nos autos.</i></p>	

TABELA 02: FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL (LEI Nº 14.133/2021) - Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados

XI - Justificativa fundamentada para a prorrogação do prazo assinada pela autoridade competente para celebração da contratação, devendo ser abordada a natureza contínua do serviço prestado, acompanhada de autorização para a celebração de termo aditivo (art. 8º, II, Decreto Estadual 15.093/2015; art. 107 da Lei n. 14.133/2021);	.....
XII – Nota de Reserva (art. 105 da Lei n. 14.133/2021; art. 32, 1º, Decreto Estadual n. 14.483/2011);	.....
XIII – Declaração de utilização das minutas padronizadas de termos aditivos da PGE, se houver;	.....
XIV - Minuta de termo aditivo; <i>Nota explicativa: as minutas padronizadas se encontram na página da PGE na internet. Caso não haja minuta disponível no site da PGE, o órgão deverá elaborar este documento.</i> <i>Nota explicativa 2: A minuta de termo aditivo deverá ser assinada pelo servidor que a elaborou, sendo que o aditivo em si deverá ser assinado pela autoridade competente do órgão.</i>	.....
XV – Análise prévia pela Controladoria-Geral do Estado, obrigatória nos casos de prorrogação de contratos de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra (art. 50-A, Decreto 14.483/2011); <i>Nota explicativa: Conforme Despacho PGE n. 760/2023, proferido no processo SEI 00012.000487/2023-96, recomenda-se a manifestação da CGE em contratações de grande vulto e acentuada complexidade, bem como em casos de dúvidas acerca da adequação da pesquisa de preços, devendo o gestor justificar nos autos em caso de renúncia à consulta.</i> <i>Nota explicativa: A manifestação específica da CGE poderá ser dispensada caso exista Parecer Referencial que trate do caso.</i>	.....
XVI - Parecer PGE (art. 53, § 4º, Lei n. 14.133/2021; art. 69 do Decreto Estadual n. 21.872/2023); <i>Nota explicativa: A manifestação específica da PGE poderá ser dispensada caso exista Parecer Referencial que trate do caso.</i>	.....
XVII – Autorização do Secretário da SEAD para o aditivo (art. 17, XIX, da Lei Estadual n. 7.884/2022);	.....

TABELA 02: FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL (LEI Nº 14.133/2021) - Lista de Verificação – Prorrogação de contratos continuados

XVIII – Parecer SEFAZ, nos casos especificados no Decreto Estadual 17.084/2017, e Autorização de Reserva Orçamentária - ARO; <i>Nota explicativa: A manifestação específica da SEFAZ poderá ser dispensada em casos que não ultrapassem o valor de alçada definido pela CGFR, conforme art. 3º, parágrafo único, do Decreto Estadual n. 21.908/2023: “A Comissão de Gestão Financeira e Gestão por Resultados poderá repassar atribuições para as diretorias ou setores responsáveis pela atividade atribuída conforme a sua necessidade, especificando a competência e os valores de alçada, quando for o caso.”</i>	.....
XIX – Publicação do extrato de termo aditivo pela SEGOV (art. 94 da Lei n. 14.133/2021; art. 8º, do Decreto Estadual nº 17.084/2017) – DOE e PNCP;	.....
XX – Comunicação do aditamento do contrato ao TCE no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a assinatura do termo (art. 12, §2º, Instrução Normativa nº 06/2017 – TCE/PI);	.....
XXI - Comunicação de publicação do aditamento do contrato ao TCE no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após sua veiculação oficial (art. 12, §3º, Instrução Normativa nº 06/2017 – TCE/PI);	.....

Importante ressaltar que para padronizar o procedimento, **os autos devem ser instruídos, naquilo que for cabível a cada processo específico**, no mínimo, conforme as mencionadas listas de verificação, podendo constar, ainda, eventuais documentos que se façam necessários ou que o gestor e sua equipe técnica considerar imperioso ao feito.

Além do atendimento dos requisitos exigidos em cada tipo de prorrogação, consoante a Tabela 02, deve-se constar nos autos também os seguintes documentos, conforme QUADRO 03:

QUADRO 02: DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA CONTRATAÇÃO (CONTROLE INTERNO)

- a) Cópia integral do Parecer Referencial;
- b) Declaração da autoridade competente para a prática do ato pretendido, atestando que o caso se enquadra nos parâmetros e pressupostos do Parecer Referencial e que serão seguidas as orientações nele contidas.

Nesse sentido, é importante frisar que a juntada da documentação acima no processo administrativo dispensa a análise individualizada por esta CGE.

Ressalva-se a **possibilidade de a CGE ser consultada** acerca de eventual **dúvida técnica específica, devidamente identificada e motivada**, a qual deve ser apresentada com a instrução processual necessária para sua análise.

Destaca-se que **compete à Procuradoria Geral do Estado do Piauí (PGE)** manifestar-se quanto aos **aspectos jurídicos do direito** do processo de contratação, inclusive por meio de parecer referencial.

7. DA FUNCIONALIDADE

Quanto à funcionalidade, **os órgãos deverão evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução dentre as possíveis**, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação: a permanência da escolha do objeto (solução) continua sendo a melhor forma de suprir a demanda apresentada.

A prorrogação do contrato de locação de imóvel exige a demonstração da necessidade de continuidade da solução originalmente contratada, mediante avaliação atualizada da sua funcionalidade, adequação ao serviço público e vantajosidade em relação às alternativas possíveis. Assim como na contratação inicial, a Administração deve evidenciar qual problema permanece sendo solucionado e por que a manutenção do uso do mesmo imóvel constitui a opção mais eficiente, segura e econômica para a Administração.

A prorrogação não é um ato automático, mas decorre da persistência da necessidade administrativa e da comprovação de que o imóvel continua atendendo integralmente aos requisitos técnicos, logísticos e funcionais que justificaram a contratação original. Assim, a avaliação da prorrogação deve permitir verificar:

- a) a permanência da demanda institucional;
- b) a adequação do imóvel à execução das atividades públicas;
- c) a conformidade das instalações com normas técnicas, urbanísticas e sanitárias;
- d) a vantajosidade econômica da continuidade em comparação com alternativas possíveis.

Nos contratos de locação em que a Administração é locatária, prevalece o regime de direito privado, com a incidência das normas gerais da Lei 14.133/2021 ou da Lei 8.666/1993 somente naquilo que for compatível com a natureza locatícia, conforme já tratado nas seções 4 e 5 deste Parecer. Assim, a prorrogação é juridicamente possível, mas somente após nova análise motivada, periódica e fundamentada no interesse público.

Os elementos centrais definidos pelo art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 (instalações e localização) permanecem como critérios estruturantes para a decisão de prorrogar a locação, de maneira que a Administração deve demonstrar que tais atributos continuam essenciais e adequados ao desempenho das atividades institucionais.

QUADRO 03: ANÁLISE ESTRUTURAL DO IMÓVEL LOCADO

A análise da localização na fase de prorrogação deve reafirmar que o imóvel:

- continua estrategicamente posicionado;
- mantém adequada acessibilidade a servidores, usuários e fornecedores;
- preserva integração logística com a rede de serviços públicos;
- permanece inserido em zona urbanística compatível;
- segue atendendo parâmetros de segurança e fluxo operacional.

Da mesma forma, faz-se necessário **avaliar se as instalações continuam adequadas às operações realizadas**, em bom estado de conservação, compatíveis com normas técnicas, sanitárias e de acessibilidade e suficientes para suportar a demanda atualmente prevista.

Nada obstante, mesmo na fase de prorrogação, **permanece a obrigatoriedade de comprovar a inexistência de imóvel público vago e disponível apto a substituir o imóvel locado**. Portanto, antes de renovar a locação, deve-se realizar nova consulta aos registros patrimoniais para comprovar que nenhum imóvel público atende às necessidades administrativas.

A prorrogação somente é legítima quando demonstrado que as características específicas do imóvel continuam imprescindíveis e que não há alternativas equivalentes que permitam competição ou mudança vantajosa.

8. DO PREÇO DE REFERÊNCIA

A prorrogação de contratos de locação de imóveis não dispensa, em nenhuma hipótese, **a demonstração da vantajosidade do preço**, ainda que o contrato tenha sido originalmente firmado por inexigibilidade. O fundamento central é que **cada prorrogação constitui um novo juízo de conveniência e oportunidade**, devendo ser tecnicamente comprovado que:

- o preço continua compatível com o mercado;
- a manutenção do contrato é economicamente mais vantajosa que a substituição;
- não houve perda de razoabilidade, equilíbrio ou proporcionalidade no valor pago.

O TCU vem reiterando o entendimento no sentido do qual a Administração deve apresentar, na prorrogação da locação a análise do mercado e a comprovação de que a prorrogação permanece mais vantajosa do que a celebração de nova contratação ou a mudança para outro imóvel. Em outras palavras, não basta alegar que o imóvel continua útil, é preciso demonstrar que o preço é justo (*Acórdão TCU nº 1.127/2009 – Plenário*).

No mesmo sentido, o [**Acórdão TCU nº 1.214/2013 – Plenário**](#) reforça que toda prorrogação deve ser formalmente motivada e acompanhada de demonstração objetiva da vantajosidade do preço, pois é indispensável comprovar, a cada renovação, que o valor permanece competitivo, não bastando afirmar que já o foi no passado. É salutar mencionar,

nesse interim, que a prorrogação do contrato de locação de imóvel pela Administração não é um direito do locador, mas uma escolha administrativa, que só pode ser exercida quando houver vantajosidade comprovada e eficiência administrativa.

A Lei nº 14.133/2021 determina a avaliação prévia do bem, que deve ser elaborada com metodologia reconhecida e critérios objetivos, contemplando o estado de conservação do imóvel, que influencia diretamente no valor de mercado e no custo de eventuais benfeitorias, as características estruturais e funcionais do bem, a necessidade de adaptações e sua repercussão financeira, os preços de imóveis semelhantes disponíveis na região, estudos comparativos com transações de mercado recentes, bem como dados obtidos em consultas a entidades e bases especializadas.

A avaliação prévia é o instrumento que gera o valor estimado tanto na contratação quanto na prorrogação, servindo como referência para a decisão administrativa. Sem ela, não há como comprovar que o valor pretendido é razoável, compatível com a realidade local ou justificável perante o controle interno e externo.

Nesse sentido, fica claro que a avaliação prévia não é uma etapa meramente formal, na verdade ela é o instrumento que define o valor estimado, orienta a decisão administrativa e serve de referência para demonstrar que o preço pactuado é razoável, condizente com a realidade local e alinhado ao interesse público.

Assim, a compatibilidade do valor com o mercado, demonstrada por avaliação técnica consistente, é condição indispensável para assegurar a eficiência, economicidade e integridade da prorrogação, em plena conformidade com a Lei 14.133/2021, com a Lei 8.666/1993 e com a jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União.

Nesse sentido, o Estado do Piauí tem regramento próprio que disciplina a matéria, pois a Lei Estadual 7.884/2022 (Lei Orgânica da Administração Estadual) estabeleceu em seu art. 22, II, que **compete à Secretaria de Infraestrutura a realização de vistorias e avaliações de imóveis que se destinem ao uso da Administração**:

Art. 22. Compete à Secretaria da Infraestrutura:

II - sugerir a desapropriação de imóveis e benfeitorias, realizar vistorias, avaliações e perícias em edifícios e imóveis públicos e particulares que se destinem ao uso da administração pública estadual;

No mesmo diapasão, a Resolução CGFR nº 003/2020, estabelece no Anexo XXI, **para fins de comprovação da vantajosidade do valor**, a necessidade de "Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos (art. 74, § 5º, I, da Lei n. 14.133/2021)".

O **Laudo de Avaliação do imóvel**, acompanhado de registro fotográfico, **deverá ser elaborado pela SEINFRA ou pelo órgão ao qual esta delegar** (Lei nº 7884/2022, art. 22, II). Na hipótese de delegação, o órgão deverá realizar a avaliação diretamente, se dispuser de condições para tanto (equipe de engenharia habilitada). Caso não possua, poderá utilizar laudos de avaliação confeccionados por particular, mediante justificativa expressa.

9. CONCLUSÃO

Assim, a partir da aprovação deste parecer, os diversos órgãos e entidades da Administração Estadual poderão dele se utilizar, instruindo os seus processos e expedientes congêneres com:

I - Cópia integral do Parecer Referencial da CGE;

II - Declaração da autoridade competente para a prática do ato pretendido, atestando que o caso concreto se amolda aos termos desta manifestação e que serão seguidas as orientações nela contidas;

III - Relatório do Núcleo de Controle Interno do órgão/entidade no âmbito do Sistema Integrado de Controle Interno (SINCIN) no roteiro adequado para fins de averiguação do cumprimento dos requisitos essenciais para a regularidade do processo;

IV - Instrução processual conforme mencionado na tabela constante na Seção 6 deste parecer;

V - Ressalva-se ainda, em caráter excepcional, que os órgãos e entes contratantes deverão remeter à CGE, via Sistema Eletrônico de Informação, cópia integral dos processos em que este Parecer vier a ser utilizado, para fins de registro e arquivo.

Este Parecer Referencial tem **validade por tempo indeterminado**, podendo o mesmo ser revogado a qualquer momento a critério do Controlador Geral do Estado.

(assinado eletronicamente)
MÁRCIO RODRIGO DE ARAÚJO SOUZA
Auditor Governamental

(assinado eletronicamente)
BRUNO DOS SANTOS FIGUEIREDO
Gerente de Auditoria

De acordo.

(assinado eletronicamente)
DÉCIO GOMES DE MOURA
Diretor da Unidade de Auditoria e Monitoramento

Aprovo.

(assinado eletronicamente)
MARIA DO AMPARO ESMÉRIO SILVA
Controladora-Geral do Estado do Piauí
Superintendência da Controladoria-Geral do Estado
Secretaria de Fazenda do Estado do Piauí

ANEXO ÚNICO

DECLARAÇÃO DE VINCULAÇÃO AO PARECER REFERENCIAL CGE

PROCESSO SEI Nº: (CITAR O NÚMERO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO)

ASSUNTO: Vinculação ao Parecer Referencial CGE Nº 21/2025

Declaro sob as penas da lei e para os fins que se fizerem necessários, que o PROCESSO SEI nº XXXXXXXX POSSUI todas as exigências formais e materiais apontadas pelo **Parecer Referencial CGE Nº 21/2025**, contendo dessa forma todos os elementos necessários e suficientes para a sua execução.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente nesta data.

(assinado eletronicamente)
(NOME DA AUTORIDADE COMPETENTE)
CARGO/FUNÇÃO



Documento assinado eletronicamente por **MARIA DO AMPARO ESMÉRIO SILVA - Matr.0003054-6, Controladora-Geral do Estado**, em 03/12/2025, às 12:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **DÉCIO GOMES DE MOURA - Matr.0127920-3, Diretor**, em 03/12/2025, às 12:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO DOS SANTOS FIGUEIREDO - Matr.0318424-2, Gerente GERAU**, em 03/12/2025, às 13:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIO RODRIGO DE ARAÚJO SOUZA - Matr.0214042-0, Auditor Governamental**, em 03/12/2025, às 22:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador
0021449924 e o código CRC **D97C0846**.

Referência: Processo nº 00313.001388/2025-07

SEI nº 0021449924

Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, Bloco C, 2º Andar - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64.018-900

Telefone: Celular: E-mail: cge@cge.pi.gov.br - http://www.cge.pi.gov.br/