



Prefeitura de Goiânia

Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, Assistência Social e Direitos Humanos
Chefia da Advocacia Setorial

PARECER JURÍDICO Nº 53/2026

Ementa: Locação de Imóvel. 5º Termo Aditivo ao Contrato nº 006/2021. Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora. Prorrogação de vigência. Reajuste. Pendências formais.

I. RELATÓRIO

Vieram os presentes autos a esta Advocacia Setorial para análise e emissão de parecer acerca da formalização do 5º Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº 006/2021, celebrado originalmente pela extinta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Humano e Social, para locação do imóvel situado na Rua C-195, esquina com a Rua C-198, Quadra 494, Lote 17, Setor Jardim América – Goiânia-GO, onde atualmente funciona a Coordenadoria Geral do Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora (CGSFA), vinculada à Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, Assistência Social e Direitos Humanos – SEMASDH.

O aditivo em exame prevê o valor mensal de R\$ 6.782,40 (seis mil, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos), totalizando R\$ 81.388,80 (oitenta e um mil, trezentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos) para o período de 12 (doze) meses, com vigência a partir de 2 de abril de 2026.

O Contrato de Locação nº 006/2021 foi firmado em 31 de março de 2021 e desde então foi sucessivamente prorrogado: pelo 1º Termo Aditivo (a partir de abril/2022, com reajuste IGP-M de 17,7925%, valor mensal de R\$ 5.781,25); pelo 2º Termo Aditivo (a partir de 02 de abril de 2023, com reajuste IGP-M de 5,46%); pelo 3º Termo Aditivo (a partir de 02 de abril de 2024, sem reajuste, valor mensal de R\$ 6.096,90); e pelo 4º Termo Aditivo (a partir de 02 de abril de 2025, sem reajuste, valor mensal de R\$ 6.495,90, totalizando R\$ 77.950,80).

O processo encontra-se formalizado, constando dos autos: Justificativa para Renovação do Contrato de Locação (9502196); Despacho nº 108/2026 – Gerência de Proteção Social de Alta Complexidade (9509634); Despacho nº 954/2026 – Diretoria de Proteção Social Especial (9511109); Contrato nº 006/2021 (9503576 e 9522926); Extratos do 1º ao 4º Termos Aditivos (9503646, 9503675, 9503737 e 9503806); Documentação Pessoal dos Locadores (9506427); Documentação do Imóvel (9506443); Carta Proposta do Locador (9523031); Laudo de Avaliação PRECAIMU nº 194/2020 (9523061); Certidão de Regularidade Fiscal Imobiliária (9523330); Resultado de Correção pelo IPCA-E – BCB Calculadora do Cidadão (9523363); Autorização nº 31 (9523380); Despacho nº 100/2026 – Agente de Contratação (9523418); Solicitação Financeira 180456 (9536588); Despacho nº 53/2026 – Núcleo de Recursos Federativos (9536599); Ofício nº 639/2026/SEMASDH (9537020); Despacho nº 3539/2026 – SEFAZ (9548159); Solicitação nº 97 (9568690); Despacho nº 109/2026 – ao CHEADV (9568881).

É o relatório.

II. FUNDAMENTAÇÃO

De plano, no que concerne à locação de imóvel por parte da Administração, o Estatuto Federal de Licitações, em seu art. 24, inciso X, preceitua que é dispensável a licitação:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas 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.

Nesse sentido, o doutrinador Marçal Justen Filho, em sua obra: Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª ed., p. 499, nos ensina que: *“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.”*

Dessa forma, o Estatuto das Licitações (Lei n.º 8.666/93), quanto à duração dos contratos, assim preceitua:

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

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;

No caso em exame, o imóvel locado abriga o Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora (SFA), política pública essencial instituída pela Lei Municipal nº 10.269, de 05 de novembro de 2018, e regulamentada pelo Decreto Municipal nº 1.336, de 15 de julho de 2020. O serviço tem como finalidade organizar o acolhimento provisório de crianças e adolescentes em residências de famílias acolhedoras previamente cadastradas, nos casos de afastamento do convívio familiar por determinação judicial, consoante as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990).

A escolha do imóvel atende, de forma objetiva, às condições de instalação e localização exigidas pelo art. 24, X, da Lei nº 8.666/93. Consoante a justificativa administrativa (SEI 9502196), o local encontra-se em área de fácil acesso, com proximidade ao Juizado da Infância e Juventude da Comarca de Goiânia, dispõe de infraestrutura física compatível com as demandas operacionais da unidade e preserva as características residenciais e sigilosas necessárias ao serviço. A SEMASDH também registra que não dispõe de imóvel próprio para sediar a coordenadoria, o que torna imprescindível a manutenção da locação para assegurar a continuidade do serviço.

Quanto à duração dos contratos, o art. 57 da Lei nº 8.666/93 dispõe que a vigência dos ajustes ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários. A continuidade dos serviços está diretamente relacionada à necessidade administrativa regular e ininterrupta, que, pela sua reiteração no tempo, não cessará de ser objeto de contratação. Desse modo, em vez de realização de novo procedimento licitatório, a lei admite a renovação contratual, facilitando o fluxo administrativo e a manutenção dos serviços públicos.

A prorrogação dos contratos administrativos, consoante a doutrina, submete-se aos seguintes requisitos: (i) justificativa por escrito; (ii) autorização da autoridade competente; (iii) manutenção das demais cláusulas do contrato; (iv) preservação do equilíbrio econômico-financeiro; e (v) previsão legal para a prorrogação. Verificados os autos, a justificativa administrativa encontra-se fundamentada (SEI 9502196), a Secretária Municipal conferiu autorização expressa (SEI 9523380), e a SEFAZ autorizou a correspondente solicitação financeira (SEI 9548159).

Nesse cenário, a continuidade dos serviços é juridicamente admissível. Contudo, antes da formalização do instrumento, é necessário o saneamento das seguintes pendências, adiante expostas.

No que concerne ao reajuste, a Carta Proposta do Locador (SEI 9523031) indica a aplicação do INPC acumulado em 2025, resultando no valor mensal de R\$ 6.782,40, confirmado pela Calculadora do Cidadão do Banco Central (IPCA-E, 4,4105%).

Ocorre, entretanto, que a Cláusula Sétima do Contrato nº 006/2021 prevê o reajuste exclusivamente com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ambos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Dessa forma, a adoção de índice diverso constitui alteração do pacto original, devendo ser expressamente acordada e formalizada no instrumento aditivo, com menção ao fundamento que justifique a substituição do indexador, ou, caso mantida a cláusula sétima em sua redação original, com aplicação do IGP-M ou do IGP-DI para o período correspondente.

Relativamente à regularidade fiscal do imóvel, verifica-se que a Certidão de Regularidade Fiscal Imobiliária juntada aos autos (SEI 9523330) é do tipo Positiva de Débitos, indicando a existência de débitos vencidos de natureza imobiliária (IPTU e acessórios) sobre o imóvel objeto da locação.

A Cláusula Segunda, item 2.1.10, do Contrato nº 006/2021 impõe ao Locador a obrigação de pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, especialmente o IPTU. Desse modo, a pendência fiscal deve ser regularizada antes da assinatura do aditivo, com a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, ou, subsidiariamente, de comprovante de que os débitos estão em fase de regularização.

Por fim, no que tange à compatibilidade do valor locatício com o mercado, o único laudo de avaliação imobiliária constante dos autos é o PRECAIMU nº 194/2020, elaborado em 21 de outubro de 2020. Em observância ao requisito do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, que exige avaliação prévia atestando a compatibilidade do preço com o valor de mercado, recomenda-se a juntada de novo laudo da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município (PRECAIMU), atualizado para o período do 5º Termo Aditivo, de modo a conferir segurança jurídica ao processo e embasar adequadamente a contratação.

III. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, ante a presunção de legalidade e a veracidade das informações e documentos encartados aos autos, restrito aos aspectos jurídicos concernentes à demanda posta, esta Advocacia Setorial entende que, em tese, é juridicamente possível a celebração do 5º Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº 006/2021, condicionada ao saneamento das seguintes pendências antes da assinatura do instrumento:

a) Adequação do índice de reajuste à Cláusula Sétima do Contrato nº 006/2021 (IGP-M ou IGP-DI/FGV), ou formalização, no próprio instrumento aditivo, de cláusula que fundamente a adoção de índice diverso, com anuência expressa das partes;

b) Apresentação de certidão de regularidade fiscal imobiliária negativa ou positiva com efeito de negativa relativa ao imóvel locado (Quadra 494, Lote 17, Setor Jardim

América), ou de comprovante de regularização dos débitos pendentes, em cumprimento à Cláusula Segunda, item 2.1.10, do contrato; e

c) Juntada de laudo de avaliação imobiliária atualizado, emitido pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Município (PRECAIMU), atestando a compatibilidade do valor mensal proposto com o mercado locatício local, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93;

d) Seja publicada a Autorização no Diário Oficial do Município;

e) Seja observado o procedimento orçamentário fixado pelo Decreto Municipal nº 152/2023;

f) O aditivo deve ser formalizado dentro do prazo de vigência contratual, ou seja, até o dia 02/04/2026.

É importante frisar, ademais, que o "parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa" (Celso Antônio Bandeira de Mello, Curso de Direito Administrativo, Malheiros, 13ª ed., p. 377).

Ato contínuo, somos pela devolução dos autos ao Setor de Compras/SEMASDH, para que sejam adotadas as providências indicadas neste parecer e, sanadas as pendências apontadas, seja formalizado o instrumento aditivo.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

HENRIQUE CARDOSO SANTOS

Apoio Jurídico

JESSYCA THAYS FREIRES DOS SANTOS

Chefe da Advocacia Setorial

Goiânia, 18 de março de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Jessyca Thays Freires dos Santos, Chefe da Advocacia Setorial**, em 18/03/2026, às 14:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Cardoso Santos, Educador Social**, em 18/03/2026, às 14:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **9671206** e o código CRC **94F70AD8**.

- Bairro Setor Aeroporto
CEP 74070-150 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 26.10.000002233-9

SEI Nº 9671206v1