



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ADVOCACIA GERAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

## PARECER JURÍDICO

**Procedência:** Diretoria Central de Políticas e Normas.

**Interessado:** Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG.

**Número:** 16.711

**Data:** 30/10/2024

**Classificação Temática:** Direito Administrativo – Consulta – Regime de transição relativo aos contratos de locação de imóveis.

**Precedentes:** Nota Jurídica Ajur/Subcomp nº 200, de 2023 (79110066).

**Referências normativas:** Lei Federal nº 8.245/1991; Lei Federal nº 8.666/1993; Lei Federal nº 14.133/2021; Resolução Seplag/AGE nº 10.728, de 21 de março de 2023 (revogada); Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742/2023.

**Ementa:** DIREITO ADMINISTRATIVO – CONSULTA JURÍDICA – REGIME DE TRANSIÇÃO – ART. 191 DA LEI 14.133, DE 2021 – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS REGIDOS PELA LEI Nº 8.666, DE 1993 – DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – PRAZO INDETERMINADO – PRORROGAÇÃO SEM LIMITE MÁXIMO ART. 5º DA RESOLUÇÃO SEPLAG/AGE Nº 10.742, DE 2023 – DISCRICIONARIEDADE ADMINISTRATIVA PARA EDIÇÃO DE REGRA ESPECÍFICA.

1. Os contratos de locação de imóveis que tenham sido originariamente firmados – na vigência da Lei nº 8.666, de 1993 – por tempo indeterminado ou que, apesar de terem vigência inicial certa, possuam previsão de prorrogação sem limitação máxima, se enquadram como contratos por tempo indeterminado para efeitos da regra de transição prevista no art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 2023, cujo rol é expressamente exemplificativo.

2. Uma vez fazendo parte da tipologia de contratos por prazo indeterminado, os contratos de locação de imóveis que não possuem limite máximo de duração e/ou prorrogação necessitam de regra que imponha limite a essas prorrogações, sob pena de se eternizar a ultratividade das leis licitatórias já revogadas, infringir-se a segurança jurídica e, sobretudo, desrespeitar a vontade do legislador em instituir novo regime jurídico-contratual.

3. Caso a área técnica consulente entenda que a regra de transição prevista no art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 2023 – em princípio aplicável a quaisquer contratos por tempo indeterminado – não deve ser aplicada aos casos de locação de imóveis de vigência indeterminada (ou sem limite de prorrogação), diante de eventuais características peculiares que lhes diferencie dos contratos de vigência indeterminada de água, luz e esgoto, há juridicidade para exercer juízo de discricionariedade a fim de editar regra específica (arts. 20, 21 e 22 da LINDB), desde que, em homenagem à segurança jurídica, seja estabelecido limite máximo para a validade dos contratos entabulados pela Lei nº 8.666, de 1993.

## RELATÓRIO

1. A **Diretoria Central de Políticas e Normas**, por meio do Memorando 36 (98405905) encaminhou o processo em destaque, solicitando a análise jurídica acerca de “Consulta jurídica acerca do regime de transição relativo aos contratos de locação de imóveis.”.
2. O expediente ora em análise foi encaminhado eletronicamente por meio do Sistema Eletrônico de Informações – SEI! e encontra-se instruído com o Memorando 36 (98405905), o Ofício-Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (98407706) e o Parecer Sei nº 403/2024/MF (98408072).
3. No tocante à **contextualização**, em síntese, a área Consultante informa (98405905) que:

A [Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742/2023](#), que dispõe sobre o regime de transição de que trata o art. 191 da Lei Federal nº 14.133/2021, prevê em seu art. 5º que os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado devem ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e devem ser providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021.(...)

Objetivando orientar aos órgãos e entidades quanto à aplicação dessa regra, em especial quanto aos contratos de locação de imóveis, foi divulgado pela Subsecretaria de Compras Públicas (Subcomp) e pela Subsecretaria de Logística e Patrimônio (Sublog), o **Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706)**, que é resultado de alinhamento e orientação de suas assessorias jurídicas, e traz os seguintes esclarecimentos:

**Relativamente aos contratos de locação de imóveis, entende-se que são considerados contratos de locação com “vigência por prazo indeterminado” aqueles que:**

- a) foram originalmente celebrados com vigência por prazo indeterminado; ou
- b) **tenham cláusula de vigência originária limitada a 60 meses, nos termos do inciso II do art. 57 da Lei Federal nº 8.666/1993 (ou outro prazo expressamente definido no instrumento contratual), com previsão de prorrogação por tempo indeterminado e que já tenham sido prorrogados em 31 de dezembro de 2024.** (grifo nosso)

**Assim, conforme entendimento atual, deverão ser extintos até 31/12/2024 não só os contratos de locação de imóveis originalmente celebrados com vigência por prazo indeterminado, mas também aqueles contratos que tenham prazo certo de vigência no instrumento contratual, todavia com previsão de prorrogação por tempo indeterminado, que já tenham sido prorrogados até mencionada data.**

**Posteriormente à divulgação do Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706), esta Superintendência Central de Políticas de Compras teve acesso ao Parecer Sei nº 403/2024/MF (doc. Sei nº 98408072), da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, que tratou da uniformização de entendimento acerca da prorrogação de contratos de locação de imóveis celebrados sob a égide da Lei Federal nº 8.666/1993 após o início da vigência da Lei Federal nº 14.133/2021.**

**Cumprе contextualizar que a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional se vincula às regras de transição dispostas na [Portaria SEGES/ME nº 1.769/2023](#), que também prevê em seu art. 5º a necessidade de extinção dos contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado:**

**Art. 5º Os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado, como os serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto, conforme dispõe a Orientação Normativa AGU nº 36, de 13 de dezembro de 2011, deverão ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei nº 14.133, de 2021.**

**Todavia, o Parecer Sei nº 403/2024/MF (doc. Sei nº 98408072) traz entendimento distinto daquele constante no Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706), relativo à não aplicabilidade da regra de extinção dos contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado aos contratos de locação de imóveis.** Argumenta-se que:

No ponto, poder-se-ia argumentar que se aplica ao caso o art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 1.769, de 2023. O referido dispositivo afirma que os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado, como os serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto, conforme dispõe a Orientação Normativa AGU nº 36, de 13 de dezembro de 2011, deverão ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei nº 14.133, de 2021.

(...)

Como visto, **o citado art. 5º não traz previsão a respeito dos contratos de locação de imóveis em que a Administração figure como locatária. Entendemos que o dispositivo não se aplica no caso sob análise por duas razões: 1) os contratos de locação de imóveis pela União, firmados com base na Lei nº 8.666/93, não podem estabelecer prazo indeterminado; e 2) o art. 5º veicula norma de exceção.**

Conclui-se, portanto, que não é possível estabelecer prazo indeterminado para os contratos de locação de imóveis pela União. Trata-se, inclusive, de entendimento firmado por esta Procuradoria-Geral Adjunta no PARECER SEI Nº 6666/2022/ME, que segue a mesma linha do Parecer nº 131/2010/DECOR/CGU/AGU (NUP nº 46014.000693/2010-62). Assim, **os contratos de locação não se equiparam aos contratos de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto, citados no art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 1.769, de 2023.**

Quanto ao segundo ponto, **verifica-se que o art. 5º veicula norma de exceção, sendo a regra o art. 2º da mesma portaria, que, como já visto, estabelece a regência dos contratos firmados com fundamento na Lei nº 8.666/93 por toda a sua vigência, inclusive quanto às alterações e prorrogações contratuais. Tratando-se de norma de exceção, deve ser interpretada de maneira restritiva – e não ampliada para o além do horizonte vislumbrado pela legislação.** (grifo nosso)

**A Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742/2023, por sua vez, também estipula no parágrafo único de seu art. 2º que os contratos firmados com fundamento na Lei Federal nº 8.666/1993 e demais leis do antigo regime, serão regidos, durante toda a sua vigência, pela norma que fundamentou a contratação: (...)**

**Adicionalmente ao contexto normativo, acrescentamos que esta Superintendência Central de Políticas de Compras tem recebido questionamentos quanto às regras de transição aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. Observa-se um cenário de preocupação quanto à necessidade de extinção daqueles enquadrados como de vigência indeterminada, nos termos do Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706), considerando o exíguo tempo para a formalização de novos contratos, fundamentados na Lei Federal nº 14.133/2021.** (grifei e sublinhei).

**4. Ademais, a Consulente apresenta as seguintes indagações a serem enfrentadas na presente manifestação:**

Os contratos de locação de imóveis que (i) tenham prazo expressamente definido no instrumento contratual, (ii) com previsão de prorrogação por tempo indeterminado, (iii) que já tenham sido prorrogados em 31 de dezembro de 2024, poderão continuar

vigentes, sem necessidade de extinção até 31 de dezembro de 2024, observando-se as regras da lei que fundamentou a contratação, considerando o parágrafo único do art. 2º da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742/2023?

5. Nesse contexto, a Consulente requer manifestação jurídica quanto aos questionamentos expostos.
6. Em síntese, **é o relatório.**

## ÂMBITO DE ATRIBUIÇÃO DO ASSESSORAMENTO JURÍDICO

7. Nos termos do art. 8º, da Resolução AGE n. 93, de 25 de fevereiro de 2021, é defeso ao Procurador do Estado “*adentrar na análise de aspectos técnicos, econômicos e financeiros, bem como nas questões adstritas ao exercício da competência e da discricionariedade administrativa, a cargo das autoridades competentes*”.

8. As competências atribuídas a esta Assessoria Jurídica **não alcançam o exame de critérios de oportunidade e conveniência** levados em conta pelo gestor, e que a presente análise feita está circunscrita aos aspectos legais e jurídicos das informações e documentos colacionados nos autos em apreço.

## ANÁLISE JURÍDICA

9. Em razão da lacuna normativa da Lei 14.133, de 2021, acerca das regras de transição de regimes licitatórios, o assunto tornou-se alvo de grande controvérsia nacional, com a edição, revogação e alteração de um sem-número de normas que trataram da questão de forma diversa, sem mencionar os precedentes de tribunais de contas e pareceres jurídicos que também enfrentaram o tema.

10. De uma forma ou de outra, diversos entes da federação editaram suas normas com a finalidade de que a transição entre regimes fosse tratada de maneira uniforme, conferindo aos gestores o mínimo de segurança jurídica no turbulento momento de transição normativa. O que se busca com regras de transição é, notadamente, a segurança jurídica, bem como impor limites à aplicação das legislações que foram revogadas.

11. O Estado de Minas Gerais editou a Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023<sup>[1]</sup>, que dispõe sobre o regime de transição de que trata o art. 191 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo.

12. Com a edição da Resolução Conjunta Seplag/AGE nº 10.742, de 2023, o Governo Estadual de Minas Gerais definiu os marcos processual e temporal para as regras de transição/ultratividade normativa<sup>[2]</sup>.

13. Estabeleceu-se, no parágrafo único do art. 2º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 2023, a regra de ultratividade das leis revogadas, segundo a qual “Os contratos ou instrumentos equivalentes e as atas de registro de preços firmados em decorrência da aplicação do disposto no caput serão regidos, durante toda a sua vigência, pela norma que fundamentou a contratação”.

14. O art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023, prevê regra específica acerca dos **contratos firmados por prazo indeterminado, impondo limite máximo para a manutenção dos contratos regidos pela Lei nº 8.666, de 1993:**

Art. 5º – Os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado, como os de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto, conforme dispõe a Orientação Normativa AGU nº 36, de 13 de dezembro de 2011, deverão ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 2021.

15. A expressão “como os”, contida no art. 5º da Resolução 10.742, de 2023, não deixa dúvida de que o rol de contratos ali previsto (serviços essenciais de energia elétrica, água, esgoto) é exemplificativo, **cabendo, em princípio, aplicar-se a regra em quaisquer contratos administrativos que não tenham prazo determinado.**

16. Acerca da locação de imóveis, estabeleceu-se, como praxe administrativa, que a Administração pode prorrogar o contrato de locação firmado com base na Lei nº 8.666, de 1993 sem se submeter ao limite máximo estipulado pelo inciso II do art. 57 da mesma lei. (v.g., Nota Jurídica Ajur/Subcomp nº 200, de 2023 (79110066)).

17. Neste sentido, Orientação Normativa da AGU, nº 6/2009:

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

18. O texto do art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 2023, reproduziu o art. 5º da **revogada** Resolução Seplag/AGE nº 10.728, de 21 de março de 2023, redação inspirada no art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 720/2023. Quando da edição da Resolução nº 10.728, de 21 de março de 2023, a área técnica que a editou motivou a redação do art. 5º **registrando a importância de se estabelecer um limite temporal para extinção dos contratos com prazo indeterminado regidos pelas leis revogadas de licitações e contratos** administrativos (Nota Técnica nº 8/SEPLAG/DNC/2023 – 62607572):

O art. 5º prevê que devem ser extintos até 31 de dezembro de 2024 os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado, como os serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto. Nesse sentido, o artigo menciona a Orientação Normativa AGU nº 36, de 13 de dezembro de 2011, que prevê a possibilidade de a administração estabelecer a vigência por prazo indeterminado em determinados casos. A regra foi inspirada no art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 720/2023, e se mostra relevante, pois **estabelece um limite temporal para extinção daqueles contratos com prazo indeterminado regidos pelas leis atuais de licitações e contratos administrativos.** (grifamos)

19. Assim, no seu juízo discricionário privativo, a Administração Pública Estadual compreendeu ser necessário estabelecer-se um limite de vigência para contratos de prazo indeterminado, a fim de limitar a ultratividade das leis de licitação revogadas.

20. Interpretando o art. 5º da atual Resolução Seplag/AGE nº 10.742/2023, a Subsecretaria de Compras Públicas da Sepalg – por meio do Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (98407706) – orientou a Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo no sentido de que os contratos de locação de bens imóveis estariam incluídos na regra de transição estabelecida no mencionado dispositivo. Orientou-se, no Ofício Circular, que:

Relativamente aos contratos de locação de imóveis, entende-se que são considerados contratos de locação com “vigência por prazo indeterminado” aqueles que:

- a) foram originalmente celebrados com vigência por prazo indeterminado;
- b) tenham cláusula de vigência originária limitada a 60 meses, nos termos do inciso II do art. 57 da Lei Federal nº 8.666/1993 (ou outro prazo expressamente definido no instrumento contratual), com previsão de prorrogação por tempo indeterminado e que já tenham sido prorrogados em 31 de dezembro de 2024.

21. O entendimento atual, portanto, é o de que deverão ser extintos até 31/12/2024 não só os contratos de locação de imóveis originalmente celebrados com vigência por prazo indeterminado, mas também aqueles contratos que tenham prazo certo de vigência no instrumento contratual, todavia com previsão de prorrogação por tempo indeterminado, que já tenham sido prorrogados até 31/12/2024.

22. Após o envio do Ofício Circular para a Administração Estadual, a área consultante registra dois acontecimentos relevantes sobre o tema:

- **o primeiro** foi a emissão de parecer pela Procuradoria da Fazenda Nacional – PGFN<sup>[3]</sup> (98408072), segundo o qual os contratos de locação não estariam abrangidos pela regra de transição do art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 1.769, de 2023 (de redação similar ao do art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.728, de 21 de março de 2023);
- **o segundo** foi o de que a Seplag/MG tem recebido questionamentos quanto às regras de transição aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. Observa-se um cenário de **preocupação quanto à necessidade de extinção daqueles enquadrados como de vigência indeterminada**, nos termos do Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706), **considerando o exíguo tempo para a formalização de novos contratos, fundamentados na Lei Federal nº 14.133/2021.**

23. É nesse contexto que a área técnica consultante solicita a análise jurídica a fim de subsidiar esta Subsecretaria de Compras Públicas da Seplag/MG acerca da possibilidade de entendimento alternativo ao registrado no Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024 (doc. Sei nº 98407706), questionando:

Os contratos de locação de imóveis que (i) tenham prazo expressamente definido no instrumento contratual, (ii) com previsão de prorrogação por tempo indeterminado, (iii) que já tenham sido prorrogados em 31 de dezembro de 2024, poderão continuar vigentes, sem necessidade de extinção até 31 de dezembro de 2024, observando-se as regras da lei que fundamentou a contratação, considerando o parágrafo único do art. 2º da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742/2023?

24. As duas questões relevantes que a área consultante trouxe a fim de subsidiar eventual alteração do entendimento exarado no Ofício Circular SEPLAG/SCI nº. 2/2024, são, basicamente, de duas ordens: **jurídica** (parecer da PGFN que retirou os contratos de locação de imóveis da regra de transição) e **fática** (“exíguo tempo para a formalização de novos contratos”).

25. Sob o prisma jurídico, há de se questionar se os contratos de locação de imóveis podem ou não ser classificados como contratos por tempo indeterminado. De acordo com o parecer da PGFN nº 403/2024/MF, a regra de transição do art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 1.769, de 2023 não se aplica aos contratos de locação de imóveis, podendo os contratos de locação regidos pela Lei 8.666, de 1993, serem prorrogados sem limitação até que sobrevenha norma específica tratando sobre o caso. Eis a ementa do parecer:

CONTRATO ADMINISTRATIVO. CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS. PRORROGAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COM BASE NA LEI Nº 8.666/93 APÓS O INÍCIO DA VIGÊNCIA DA LEI Nº 14.133/21.

I – Uniformização de entendimento. Consulta jurídica efetuada pela Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 1ª Região, referente à prorrogação de contratos de locação de imóveis celebrados sob a égide da Lei nº 8.666/93 após o início da vigência da Lei nº 14.133/21. Dúvida semelhante trazida pela Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 2ª Região, no Processo SEI nº 13113.345861/2023-93.

II – Possibilidade jurídica de prorrogação de contratos de locação de imóveis celebrados sob a égide da Lei nº 8.666/93, mesmo após a revogação dessa norma e o início da vigência da Lei nº 14.133/21, devendo ser aplicada à prorrogação o regime da Lei nº 8.666/93, diante da ultratividade da lei revogada, conforme artigos 190, 191 c/c 193, II, da Lei nº 14.133/21, e art. 2º, da Portaria SEGES/MGI nº 1.769/23. Tempus regit actum.

**III – A Administração pode prorrogar o contrato de locação firmado com base na Lei nº 8.666/93 sem se submeter ao limite máximo estipulado pelo inciso II do art. 57 da mesma lei, até que sobrevenha norma em sentido contrário. Inaplicabilidade do art. 5º da Portaria SEGES/MGI nº 1.769, de 2023.**

IV – As diferenças nos procedimentos para contratação de locação de bens imóveis pela Administração previstos Lei nº 8.666/93 e na Lei nº 14.133/21 não alteram as conclusões deste opinativo.

V – Não aplicação da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 aos contratos de locação que ora são regidos pela Lei nº 8.666/93, diante da ultratividade da Lei nº 8.666/93 e da vedação à aplicação combinada da Lei nº 8.666/93 com a Lei nº 14.133/21 (art. 191 da Lei nº 14.133/21). (grifamos)

26. Nada obstante o judicioso e respeitável entendimento do parecer da PGFN nº 403/2024/MF, reitera-se que a expressão “como os”, contida no art. 5º da Resolução 10.742, de 2023, não deixa dúvida de que o rol de contratos ali previsto (energia elétrica, água, esgoto) é exemplificativo, **cabendo, em princípio, aplicar-se a regra em quaisquer contratos administrativos que não tenham prazo determinado, tal como os de locação que foram inicialmente firmados assim ou os que, embora tenham vigência inicial definida, não estabeleçam limites ao número de prorrogações.**

27. Não se olvida que é possível a prorrogação dos contratos de locação de imóveis celebrados sob a égide da Lei nº 8.666/93, mesmo após a revogação dessa norma e o início da vigência da Lei nº 14.133/21, como decorrência da ultratividade da lei revogada, conforme artigos 190, 191 c/c 193, II, da Lei nº 14.133/21, e art. 2º, da Resolução Seplag/AGE nº 10.742/2023. Contudo, o princípio da segurança jurídica atrai a limitação da ultratividade.

28. A regra é que as leis revogadas, que deixaram de integrar o ordenamento jurídico, não surtam efeitos, sendo que a ultratividade – assim entendida como a possibilidade de normas revogadas produzirem efeitos após sua revogação – é exceção. A natureza excepcional da ultratividade das normas exige interpretação restritiva, especialmente sob o ponto de vista da segurança jurídica, não se podendo admitir que a estruturação contratual dos contratos de locação de imóveis leve ao impedimento eternizado de incidência da lei nova.

**29. Se a Administração, embora tenha fixado vigência inicial determinada (por exemplo, 60 meses) nos contratos de locação de imóvel, previu a possibilidade de prorrogação sem limite máximo, a partir do momento que esses contratos são prorrogados, passam a fazer parte do regime jurídico de contratos com vigência máxima indeterminada previsto no art. 5º Resolução Seplag/AGE nº 10.742/2023.**

30. Nesse sentido, o Enunciado nº 7 da Advocacia-Geral do Estado de MG sobre a Lei 14.133, de 2021:

Os contratos celebrados com fundamento na Lei Federal nº 8.666/1993 com vigência por prazo indeterminado como os de locação, serviços públicos essenciais de energia elétrica, água, esgoto, deverão ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei nº 14.133/2021.

31. Uma vez fazendo parte da tipologia de contratos por prazo indeterminado, os contratos de locação de imóveis que não possuem limite máximo de duração e/ou prorrogação necessitam de alguma regra que imponha limite a essas prorrogações, sob pena de se eternizar a ultratividade das leis licitatórias já revogadas, infringir-se a segurança jurídica e, sobretudo, desrespeitar a vontade do legislador em instituir novo regime jurídico-contratual.

32. Se a regra prevista no art. 5º da atual Resolução Seplog/AGE nº 10.742/2023 – que se aplica, em princípio, a todos os contratos com duração indeterminada – não atende à realidade fática da Administração, **cabe à gestão, dentro do seu juízo normativo discricionário, analisar a pertinência de se definir regra específica de transição de normas acerca dos contratos de locação de imóveis, desde que seja estabelecido algum limite máximo para os contratos de locação que sejam tipificados como de prazo indeterminado**, tendo em vista que a indeterminação da ultratividade do regime jurídico da lei revogada infringiria a segurança jurídica e a vontade do legislador em estabelecer novo regime jurídico contratual.

33. A necessidade e conveniência no exercício do poder regulatório por órgãos e entidades administrativas é de competência discricionária privativa dos seus titulares, sendo descabido que o assessoramento jurídico usurpe atribuição específica da gestão pública, razão pela qual não cabe, em parecer jurídico, a definição específica de regras de transição normativa, mas somente o de estabelecer o valor jurídico de que a gestão eleja o ato administrativo competente a fim de não autorizar a duração indefinida dos contratos de locação de imóveis regidos pela Lei nº 8.666, de 1993.

34. Nada obstante, recomenda-se que a eventual decisão administrativa de criar regra específica para os contratos de locação de imóvel seja motivada levando em consideração os obstáculos e as dificuldades reais do gestor, as exigências das políticas públicas a seu cargo, indicando de modo expresso as consequências jurídicas e administrativas caso a decisão não seja levada a efeito (arts. 20, 21 e 22 da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro)[\[4\]](#).

## CONCLUSÃO

35. Considerando que:

1. Os contratos de locação de imóveis que tenham sido originariamente firmados – na vigência da Lei nº 8.666, de 1993 – por tempo indeterminado ou que, apesar de terem vigência inicial certa, possuam previsão de prorrogação sem limitação máxima, se enquadram como contratos por tempo indeterminado para efeitos da regra de transição prevista no art. 5º da Resolução Seplog/AGE nº 10.742, de 2023, cujo rol é expressamente exemplificativo;

2. Uma vez fazendo parte da tipologia de contratos por prazo indeterminado, os contratos de locação de imóveis que não possuem limite máximo de duração e/ou prorrogação necessitam de regra que imponha limite a essas prorrogações, sob pena de se eternizar a ultratividade das leis licitatórias já revogadas, infringir-se a segurança jurídica e, sobretudo, desrespeitar a vontade do legislador em instituir novo regime jurídico-contratual;

36. Caso a área técnica consultante entenda que a regra de transição prevista no art. 5º da Resolução Seplag/AGE nº 10.742, de 2023 (em princípio aplicável a quaisquer contratos por tempo indeterminado) não deve ser aplicada aos casos de locação de imóveis, diante de eventuais características peculiares e consequências desfavoráveis à Administração, há juridicidade para exercer juízo de discricionariedade a fim de editar regra específica, desde que, em homenagem à segurança jurídica, seja estabelecido limite máximo para a validade dos contratos entabulados pela Lei nº 8.666, de 1993.

37. A presente análise se atém aos aspectos jurídicos da matéria proposta e indagações aduzidas, abstendo-se de adentrar em questões técnicas, de conveniência e oportunidade, bem como em outras que exijam o exercício de competência específica e da discricionariedade administrativa a cargo das autoridades competentes.

38. O parecer jurídico emitido tem natureza meramente opinativa, não vinculando a decisão a ser tomada pelo agente competente[5].

É o parecer.

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2024.

Procuradores componentes do Grupo de Trabalho da Advocacia-Geral do Estado sobre a aplicação da Lei 14.133, de 2021

(Ordem de Serviço CJ Nº 4, de 27 de fevereiro de 2024, da Advocacia-Geral do Estado de Minas Gerais):

Procurador-Relator da matéria:

**EDUARDO GROSSI FRANCO NETO**

Procurador do Estado

Assessor Jurídico-Chefe da AJUR/Subcomp-Seplag

OAB/MG 143.510 – MASP 1.327.1192

Demais integrantes do GT/AGE/NLLC:

**TATIANA SALES CÚRCIO FERREIRA**

Procuradora do Estado

Coordenadora-Geral do Núcleo de Assessoramento Jurídico da Advocacia-Geral do Estado - NAJ

**MATHEUS FERNANDES FIGUEIREDO COUTO**

Procurador do Estado

## RICARDO AGRA VILLARIM

Procurador do Estado

Aprovado:

### RAFAEL REZENDE FARIA

Procurador-Chefe da Consultoria Jurídica

### SÉRGIO PESSOA DE PAULA CASTRO

Advogado-Geral do Estado

---

[1] Disponível em: <https://www.pesquisalegislativa.mg.gov.br/LegislacaoCompleta.aspx?cod=204671&marc=>. Acesso em 03 out. 2024.

[2] O marco processual foi a publicação do ato (edital e dos avisos/ratificação de contratação direta) e o marco temporal foi a data limite de 29 de dezembro de 2023, ambos indispensáveis para a viabilidade da ultratividade legal dos certames regidos pelas Leis nº 8.666, de 1993, 10.520, de 2002 e 12.462, de 2011, ou seja, para que os certames e as relações jurídicas negociais decorrentes dessas normas pudessem continuar a surtir efeitos válidos mesmo após sua revogação.

[3] Parecer Sei nº 403/2024/MF (doc. sei nº 98408072)

[4] Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão. [\(Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018\) \(Regulamento\)](#)

Parágrafo único. A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas. [\(Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018\)](#)

Art. 21. A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expresso suas consequências jurídicas e administrativas. [\(Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018\) \(Regulamento\)](#)

Parágrafo único. A decisão a que se refere o **caput** deste artigo deverá, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos. [\(Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018\)](#)

Art. 22. Na interpretação de normas sobre gestão pública, serão considerados os obstáculos e as dificuldades reais do gestor e as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados. [\(Regulamento\)](#)

[5] JUSTEN FILHO, Marçal. **Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 643.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Grossi Franco Neto, Procurador(a) do Estado**, em 30/10/2024, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiana Sales Curcio Ferreira, Procurador(a) do Estado**, em 30/10/2024, às 11:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Rezende Faria, Procurador(a) Chefe**, em 30/10/2024, às 12:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sergio Pessoa de Paula Castro, Advogado Geral do Estado**, em 30/10/2024, às 19:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Agra Villarim, Procurador do Estado**, em 31/10/2024, às 11:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Matheus Fernandes Figueiredo Couto, Procurador(a) do Estado**, em 31/10/2024, às 13:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.mg.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **100237068** e o código CRC **DC737162**.

Referência: Processo nº 1500.01.0540396/2024-85

SEI nº 100237068