



Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

**PARECER JURÍDICO Nº. 662/2024 – AJSEADM**

PROCESSO: TJPA-PRO-2024/03916  
ASSESSORADO: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021. CÓDIGO CIVIL. LEI DO INQUILINATO.

I – CASO EM EXAME

I.I. Contrato de locação de imóvel situado na Av. Marechal Rondon, nº 3135. Bairro: Aparecida, Santarém/PA;

I.II. A locação tem como finalidade abrigar as instalações do Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém;

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

II.1. Avaliação de conformidade da instrução do processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, aos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

III. RAZÕES DA ANÁLISE JURÍDICA

III.1. Controle prévio de legalidade, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

III.2. Análise de tempestividade de emissão do Parecer Jurídico, nos termos da Portaria nº 013/2023 – SA;

III.3. Análise de Aptidão da Minuta de Termo de Contrato;

IV. CONCLUSÃO

IV.I Pela conformidade do processo de contratação direta na forma pretendida, não havendo óbices para o prosseguimento do processo.

IV.1. Pela tempestividade da análise jurídica, nos termos da Portaria nº 013/2023 – SA;

IV.2. Pela aptidão da Minuta de Termo de Contrato, ante a presença das cláusulas essenciais.

**I. RELATÓRIO**

1. Trata-se de instrução para a locação de imóvel, via Contratação Direta, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.111, de 1º de abril de 2021, situado na Av. Marechal Rondon, nº 3135. Bairro: Aparecida, Santarém/PA, de





Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

propriedade da CONSTRUTORA CASTRO & CASTRO LTDA, representada por COIMBRA IMÓVEIS LTDA.

2. O imóvel locado tem como finalidade abrigar as instalações do Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém.
3. O Contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses, com valor mensal de R\$ 9.593,09 (nove mil, quinhentos e noventa e três reais e nove centavos), perfazendo o valor total anual de R\$ 115.117,11 (cento e quinze mil, cento e dezessete reais e onze centavos).
4. Presentes nos autos, dentre outros, os seguintes documentos:
  - a. Motivação da demanda (fls. 02);
  - b. Designação da equipe de planejamento e apoio da contratação (fls. 03/04; 48/51);
  - c. Documento de Oficialização da Demanda – DOD (fls. 28-29; 39/40; 67/68);
  - d. Estudo Técnico preliminar – versão final (fls. 30-34; 41/45;75/80);
  - e. Laudo de Avaliação do imóvel (fls. 57-60);
  - f. Manifestação de continuidade Locação (fls. 61);
  - g. Atesto de ausência de disponibilidade de imóveis públicos (fls. 62/64);
  - h. Manifestação SEA (fls. 65);
  - i. Documento de Identificação da Locadora (fls. 83/84);
  - j. Certidões de regularidade (fls. 87/98);
  - k. Proposta locação de imóvel (fls.102);
  - l. Termo de referência (fls.106/116);
  - m. Estudo Técnico preliminar versão 05 (fls.131/137);
  - n. Mapa de riscos da contratação (fls138);
  - o. Termo de referência v. 03 (fls.150/160);
  - p. Documento de comprovação de titularidade do imóvel (fls. 86);
  - q. Pedido da despesa nº 2024/3322, na situação “validado” (fls. 163);
  - r. Minuta de contrato. (166/180);
  - s. Procuração (fls.185);
  - t. Registro do imóvel a ser locado (fls.193/197);
5. Assim, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer.





Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

## II. ANÁLISE JURÍDICA

### II.1. DA TEMPESTIVIDADE DA EMISSÃO DO PARECER

6. Preliminarmente, transcreve-se o estabelecido no inciso VI do artigo 2º da Portaria nº. 013/2023 – SA, que trata das atribuições da Assessoria Jurídica da Secretaria de Administração:

Art. 2º À Assessoria Jurídica, subordinada administrativamente à Secretaria de Administração - SEADM, compete:

(...)

VI - examinar, prévia e conclusivamente, no âmbito da Secretaria de Administração:

- a) processos de contratações diretas, contratações por licitação, acordos, credenciamentos, termos de cooperação, convênios, ajustes, outros instrumentos congêneres, termos aditivos e adesões, pelo TJPA, a atas de registro de preços de outros órgãos;
- b) reabilitação de apenados com impedimento de licitar;
- e
- c) recurso e pedido de reconsideração decorrentes de decisão da autoridade competente da Secretaria de Administração.

7. Assim, considerando que a presente demanda está enquadrada no dispositivo acima, e observando-se o §1º do art. 6º da Portaria em questão, conclui-se que a apreciação jurídica sobre a matéria é obrigatória e deverá ser exarada no prazo de 15 (quinze) dias úteis, conforme previsão:

Art. 6º As manifestações jurídicas podem ser obrigatórias ou facultativas, conforme sejam ou não exigidas por lei, e obedecerão aos seguintes prazos:

I - quinze dias úteis, quando se tratar de manifestação obrigatória; ou

II - cinco dias úteis, para manifestações facultativas.

(...)

§1º As manifestações obrigatórias estão previstas no art. 2º, inciso VI, desta Portaria.

8. Desta forma, registra-se que os autos foram encaminhados a esta Assessoria em 19/12/2024 com emissão de parecer na mesma data, observando assim, o prazo





Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

legal.

**II.2. DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO**

9. A esta Assessoria Jurídica cumpre prestar assessoramento sob o prisma estritamente jurídico, não fazendo parte da análise questões relativas à aspectos técnicos e mérito administrativo. Nesse ponto, pressupõe-se a avaliação adequada pela unidade competente.
10. Esclareça-se, por oportuno, que as recomendações registradas neste opinativo são feitas em prol da segurança da autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações.
11. Notadamente, a presente manifestação baseia-se, exclusivamente, nos elementos que constam, até a data atual, nos autos do processo administrativo em referência.

**II.3. DA MOTIVAÇÃO DA DEMANDA E A ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO**

12. A motivação e a justificativa para a demanda estão previstas no Documento de Oficialização da Demanda, conforme segue:

Necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, atendendo os requisitos do §5 do art.74, sendo a manutenção do mesmo imóvel vantajosa e necessária para a Administração, já que se encontrava em uso por este TJPA, já foi objeto de numerosas benfeitorias realizadas por este TJPA e pelo proprietário, a pedido deste TJPA, no mesmo, além de se encontrar em vantajosa localização, em área central da cidade, já há 06 anos, com fácil acesso ao serviço judiciário pelos jurisdicionados, fatores estes que tornam a inexigibilidade necessária para evitar prejuízos à prestação jurisdicional, em relevância da economicidade..

13. Quanto à escolha do imóvel, apresenta-se completa a justificativa apresentada por meio dos estudos técnicos preliminares, item 1:

Considerando-se a necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, a contratação de imóvel para locação visando o uso de um imóvel para a função supracitada, fundamenta-se na necessidade de manter o atendimento e as prestações jurisdicionais do Juizado, garantindo o fluxo regular de traba-



TJPA PRO 202403916V01





**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

lho e de rotina dos usuários e clientes da unidade; Considerando-se o que dispõe a Lei nº 14.133/2021, que em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo em hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel ;Considerando ser o imóvel objeto de anterior contratação; Considerando a complexidade envolvida na escolha de outro imóvel que atenda adequadamente às necessidades, visto que imóveis são objetos de difícil comparação, é possível que, antes do encerramento da atual vigência, não se consiga identificar uma opção que se encaixe de forma apropriada. Isso se deve às diferenças naturais entre os imóveis em suas especificidades, o que pode resultar em um processo licitatório e de contratação demorado. Esse cenário pode acarretar prejuízos imateriais na prestação jurisdicional e prejuízos pecuniários ao erário. Além disso, no caso de um novo imóvel ser escolhido e ocupado antes da finalização da adequação(reforma), o ambiente poderá tornar-se inadequado para os servidores e colaboradores dos setores lotados no imóvel, afetando sua saúde e bem-estar. Concluímos então que a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração; necessária à continuidade da prestação jurisdicional dos serviços que são desenvolvidos no imóvel em tela, sendo que uma eventual mudança apressada de localização (dada a natural dificuldade em se encontrar imóveis adequados e disponíveis à locação) poderia trazer prejuízos ao erário e sua atuação e aos serviços prestados à sociedade.

14. Cumpre esclarecer que não cabe ao órgão jurídico adentrar o mérito das opções do Administrador no que diz respeito à oportunidade e conveniência, exceto em caso de afronta a preceitos legais. O papel da Assessoria é recomendar que tal justificativa seja a mais completa possível, orientando a unidade demandante, se for o caso, pelo seu aprimoramento, na hipótese de se mostrar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a tentar coibir futuros questionamentos, o que não foi o caso.





Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

**II.4. DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E O DEVIDO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS**

15. A regra para contratações públicas é a obrigatoriedade de procedimento licitatório. Há, porém, exceções, mediante contratações diretas, por meio de dispensas e inexigibilidades de licitação, desde que previstas na legislação.

16. A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, previu nos Capítulos VIII e IX, restritas hipóteses nas quais o procedimento licitatório não é obrigatório. Dentre tais hipóteses, para a situação versada nos autos, é salutar destacar a estatuída no art. 74, inciso V, constante do Capítulo VIII, que assim prescreve:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

17. Desse modo, é lícita a contratação direta, via inexigibilidade de licitação, para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, desde que atendidos os requisitos de: I - **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; II - **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto**; e, III - justificativas que demonstrem **a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração** e que evidenciem vantagem para ela.

18. Ao mais, registra-se que a melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido



T:JPAPRO202403916V01





**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

19. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho<sup>1</sup>, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

20. Nesse aspecto, como já informado, restou justificado no DOD a escolha do imóvel a ser locado

21. Outrossim, quanto aos requisitos indicados no §5º do art. 74, retro citado, constata-se, a partir da análise dos documentos que instruem os autos, terem sido todos cumpridos.

22. Cumprido todos os requisitos, avalia-se, ainda, o vínculo direto do objeto com as atividades finalísticas deste Poder Judiciário, posto que a locação tem como finalidade abrigar as instalações do Fórum da Comarca de Ipixuna.

23. Ressalta-se que a necessidade de nova contratação adveio da revogação da antiga Lei de Licitações e a necessidade de nova instrumentalização baseada na lei 14.133/2021.

24. Quanto à adequação do imóvel, esta não se fará necessária, posto que o imóvel objeto da locação já serve ao Fórum da Comarca de Ipixuna, encontrando-se já adaptado ao uso do órgão. Isto porque, já havia um contrato de locação regido sob as regras da revogada Lei de Licitações, o qual necessitou ser descontinuado, dada a necessidade de nova instrumentalização baseada na Lei nº 14.133, de 2021.

25. Por fim, quanto ao preço, percebe-se que a Secretaria de Engenharia e Arquitetura elaborou Laudo de Avaliação do Imóvel, o qual resultou no valor de R\$2.103.063,18 (dois milhões, cento e três mil, sessenta e três reais e dezoito centavos), informando, também, que o parâmetro a ser utilizado pelo TJPA, para aferição do valor mensal do aluguel, é de 1% do total avaliado.

26. Desta forma, conclui-se pela observância de parâmetro técnico para a compatibilização do preço de mercado, posto que restou estabelecido, de acordo com a pro-



TJPA PRO 202403916V01





Poder Judiciário  
**Tribunal de Justiça do Estado do Pará**

posta apresentada pela proprietária, que o valor mensal da locação será de R\$ 9.593,09 (nove mil, quinhentos e noventa e três reais e nove centavos), perfazendo o valor total anual de R\$ 115.117,11 (cento e quinze mil, cento e dezessete reais e onze centavos).

27. Na oportunidade, observa-se que a locação se dará pelo período de 12 (doze) meses, com início provável em 21/12/2024, podendo ser prorrogado, por interesse das partes, por sucessivos períodos.

28. A disponibilidade orçamentária foi confirmada pelo Pedido de Despesa nº 2024/3322.

29. Pelo exposto, presentes todas as condicionantes para o enquadramento do caso ao artigo 74, V, da Lei nº 14.133, 2021.

#### II.5. DA MINUTA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

30. Em análise à minuta apresentada, depreende-se que apresenta todos os elementos essenciais ao ato, como objeto, vigência, valor, forma de pagamento, reajuste, obrigações das partes, contemplando ainda, as demais cláusulas regulamentadoras em obediência à legislação regente.

#### III. CONCLUSÃO

31. Em face do exposto, ressalvados os aspectos técnicos e econômicos, bem como os relativos à conveniência e oportunidade, que extrapolam a competência deste órgão de assessoramento jurídico, **conclui-se:**

- a) pela conformidade da instrução para a locação de imóvel, via Contratação Direta, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.111, de 1º de abril de 2021, situado na Av. Marechal Rondon, nº 3135. Bairro: Aparecida, Santarém/PA, de propriedade da CONSTRUTORA CASTRO & CASTRO LTDA, não havendo óbices para o prosseguimento do processo;
- b) Pela tempestividade da análise jurídica; e
- c) Pela aptidão da Minuta de Termo de Contrato.

É o parecer. À consideração superior.

Belém, 19 de dezembro de 2024

**ANDREZA DE LOURDES OLIVEIRA CASSIANO**  
Assessora Jurídica da SEADM

