



ASSESSORIA
JURÍDICA DA
SECRETARIA DE
ADMINISTRAÇÃO

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

PARECER JURÍDICO Nº. 117/2025 – AJSEADM

PROCESSO: TJPA-PRO-2025/0707
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 Rodovia BR 316, km 6,5 - Bairro Levilândia, Ananindeua/PA;

I.II. A locação tem como finalidade abrigar as instalações do Arquivo Regional do Tribunal de Justiça do Estado do Pará;

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;

III.4. Autorização do **atendimento prioritário da demanda;**

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 Rodovia BR 316, km 6,5 - Bairro Levilândia, Ananindeua/PA de propri-



TJPAPRO202500707V03





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

idade da Sra. MYLMA AMGUIAR MARTINS, que neste ato será representada por José Rodrigues de Sousa Neto.

2. O imóvel locado tem como finalidade abrigar as instalações o Arquivo Regional do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, e se justifica pela necessidade de guarda, proteção e arquivo de documentos e processos judiciais e administrativos, os quais devem ser armazenados de forma adequada, em observância às normas e legislações pertinentes à proteção e preservação documental, garantindo sua posterior consulta de maneira ágil e eficiente.

3. O Contrato de locação terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, com início em 20 de fevereiro de 2025 e encerramento em 20 de fevereiro de 2028, com valor mensal da locação será de R\$ 76.145,99 (setenta e seis mil cento e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos), perfazendo o valor total anual de R\$913.751,88 (novecentos e treze mil, setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos), totalizando assim, R\$ 2.741.255,64 (dois milhões setecentos e quarenta e um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

4. Presentes nos autos, dentre outros, os seguintes documentos:

- a. Motivação da demanda (fls. 02);
- b. Notificação do locador para interesse (fls. 03);
- c. Documento de oficialização da Demanda (04/06);
- d. Manifestação favorável do locador (fls. 07);
- e. Designação da equipe de planejamento e apoio da contratação (fls. 10/15)
- f. Notificação do locador para juntada de certidões de regularidade (fls. 17/23);
- g. Nova manifestação favorável do locador (fls. 165 -2v)
- h. Certidões de Regularidade – Federal, FGTS, CNDT, Débitos Imobiliários, (fls. 166/169);
- i. Certidões de Regularidade da Proprietária - Certidão Negativa de Natureza Tributária, Certidão Negativa de Natureza Não Tributária, Certidão Criminal Negativa; Federal (fls. 170/173);
- j. Cartão CNPJ (fls. 174);
- k. Certidão Digitalizada do imóvel (fls. 176/184);
- l. Nota Técnica Jurídica da Adibens (fls. 185/186);





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

- m. Procuração conferindo poderes ao Sr. José Rodrigues de Souza Neto (fls. 187/189);
 - n. Proposta de Locação de Imóvel (fls. 190);
 - o. Juntada do processo para justificar débito de IPVA (fls. 191/232);
 - p. Certidão Negativa de Débitos – CND (fls. 233);
 - q. Atesto de ausência de disponibilidade de imóveis públicos (fls. 244/245);
 - r. Laudo de avaliação do imóvel feita pela Secretaria de Engenharia (fls. 246/247);
 - s. Certidões de Regularidade atualizadas;
 - t. Documento de Oficialização de Demanda ajustado (fls. 331/333);
 - u. Estudo Preliminar (fls. 334/342);
 - v. Mapa de Riscos (fls. 343);
 - w. Termo de referência (fls. 344/356);
 - x. Pedido de Despesa na situação validado (fls. 357/358);
 - y. Aprovação dos artefatos – MR, ETP e TR (fls. 363/364);
 - z. Comprovante de residência e documentos pessoais do sr. Jose Rodrigues de Sousa Neto (fls. 365/372);
 - aa. Minuta do contrato (fls. 373/386).
5. Assim, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer.

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,





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

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. Contudo, verifica-se que, por meio do TJPA-DES-2025/62259, a autoridade competente da SEADM autorizou o atendimento prioritário da demanda, para mesma data, consoante previsão do parágrafo único do art. 7º da Portaria em questão.

Art. 7º A assessoria jurídica apreciará e concluirá sua análise nos prazos previstos no art. 6º deste normativo, seguindo a cronologia de distribuição e observados os prazos legais e especificidades do caso concreto.

Parágrafo único. A cronologia estabelecida poderá ser afastada, excepcionalmente, mediante prévia autorização da autoridade competente da Secretaria de Administração, registrada nos autos respectivos, que indicará, em dias úteis, o prazo máximo para atendimento.

9. Desta forma, atesta-se o cumprimento da determinação, vez que os autos foram encaminhados a esta Assessoria em 18/03/2025, com emissão de parecer na mesma data.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

II.2. DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

10. 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.
11. 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.
12. 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

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

Necessidade de abrigar a Sede do Arquivo Regional do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, atendendo aos requisitos do §5º, do art.74, sendo vantajosa e necessária para a Administração a manutenção do imóvel que se encontra em utilização por este TJPA, há 6(seis)anos, sendo objeto de numerosas benfeitorias realizadas por esta Corte e pelo proprietário, a pedido deste TJPA, além de se encontrar em privilegiada e conhecida localização, em área central da cidade, com fácil acesso pelos jurisdicionados, fatores este que tornam a inexigibilidade necessária para evitar prejuízos à prestação jurisdicional, em relevância da economicidade.

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

O Tribunal de Justiça possui permanentemente a necessidade de guarda, proteção e arquivo de documentos e processos judiciais e administrativos. Tais processos e documentos devem ser armazenados da maneira adequada, em respeito às normas e legislação de proteção e preservação, para que, posteriormente, caso haja necessidade, possam





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

ser consultados de maneira ágil e célere. Conforme a legislação atual, Leis n.ºs. 12.527/2011 e 8159/1991, deve-se assegurar a integridade e autenticidade das informações constantes dos documentos armazenados, havendo, desta forma, necessidade de um local projetado e adaptado para atender às normas e exigências de conservação, com controle de temperatura, umidade e segurança, com uso de câmeras de vigilância, alarmes, controle de acesso e sistemas de prevenção de incêndio, minimizando os riscos à integridade física dos documentos e garantindo a proteção contra intempéries e eventuais desastres ou condições adversas, visando, assim, evitar a deterioração destes, especialmente os mais antigos e sensíveis. Conforme as legislações mencionadas, o armazenamento de documentos requer especificidades de guarda, organização, sigilo e acessibilidade dos documentos públicos, para facilitar sua consulta, contribuindo, ainda, para a maior eficiência do serviço jurisdicional prestado pelo TJPA, no sentido de possibilitar um atendimento mais ágil e eficaz às demandas processuais e administrativas. Para isso, é imprescindível que o local destinado ao Arquivo Geral disponha de um espaço amplo o suficiente para acomodar não apenas a quantidade atual de documentos, mas também para permitir uma futura expansão desse acervo, garantindo a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços jurisdicionais. Além disso, o ambiente deve ser projetado para oferecer condições de trabalho adequadas aos servidores que atuarão no local. Isso inclui a implementação de acessibilidade para pessoas com deficiência, medidas de segurança que protejam tanto os servidores quanto os documentos, e um ambiente que proporcione conforto, contribuindo para a produtividade e bem-estar dos trabalhadores. A solução a ser adotada deve levar em consideração critérios de economicidade e eficiência administrativa, buscando alternativas que melhor atendam ao interesse público e que sejam sustentáveis longo prazo. Essa análise deve ser conduzida de forma a não comprometer a continuidade das atividades já em andamento, respeitando rigorosamente os princípios da legalidade, eficiência e planejamento estratégico.

15. 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 justifica-



TJPA PRO 202500707V03





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

tiva 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.

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

16. 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.

17. 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.

18. 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 aten-**



T:JPAPRO202500707V03





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

dam ao objeto; e, III - justificativas que demonstrem **a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração** e que evidenciem vantagem para ela.

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

20. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho¹, 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.

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

22. 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:

A) Avaliação previa do bem constante às fls. 246/247;

B) Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto às fls. 244/245;

C) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel às fls. 345 (Termo de Referência)

23. 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 Arquivo Regional do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

24. 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.

25. Quanto à adequação do imóvel, esta não se fará necessária, posto que o imóvel objeto da locação já serve ao Arquivo Regional do Tribunal de Justiça do Estado do





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

Pará, 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.

26. 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\$ 10.663.835,25 (dez milhões, seiscentos e sessenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e vinte e cinco centavos), informando, também, que o parâmetro a ser utilizado pelo TJPA, para aferição do valor mensal do aluguel, é de 1% do total avaliado.

27. Desta forma, conclui-se pela observância de parâmetro técnico para a compatibilização do preço de mercado, posto que restou estabelecido, de acordo com a proposta apresentada pela proprietária, que o valor mensal da locação será de R\$ 76.145,99 (setenta e seis mil cento e quarenta e cinco reais e noventa e nove centavos), perfazendo o valor total anual de R\$913.751,88 (novecentos e treze mil, setecentos e cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos), totalizando assim, R\$ 2.741.255,64 (dois milhões setecentos e quarenta e um mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

28. Na oportunidade, observa-se que a locação se dará pelo período de 36 (trinta e seis) meses, com início em 22 de março de 2025 e encerramento em 22 de março de 2028, podendo ser prorrogado, por interesse das partes.

29. A disponibilidade orçamentária foi confirmada pelo Pedido de Despesa nº 2025/939.

30. 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

31. 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





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

32. 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 Rodovia BR 316, km 6,5 - Bairro Levilândia, Ananindeua/PA de propriedade da Sra. MYLMA AMGUIAR MARTINS, que neste ato será representada por José Rodrigues de Sousa Neto.
- b) Pela tempestividade da análise jurídica; e
- c) Pela aptidão da Minuta de Termo de Contrato.

É o parecer. À consideração superior.

Belém, 18 de março de 2025

GILIANE REGINA NASCIMENTO ASSUNÇÃO
Assessora

