



ASSES
JURÍDI
SECRET
ADMIN

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

PARECER JURÍDICO Nº. 023/2025 – AJSEADM

PROCESSO: TJPA-PRO-2024/04962
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 Travessa Silvino Pinto, nº 604-A, Santa Clara, Santarém-PA, CEP nº 68.020-840;

I.II. A locação tem como finalidade abrigar as instalações do Juizado Especial Cível de Santarém-PA;

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, contudo, é necessária atenção a recomendação expressa no parágrafo 30 da manifestação.

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.



TJPA PRO 2024 04962 V02





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

I. RELATÓRIO

1. Trata-se de instrução para a locação de imóvel, via Contratação Direta, por inexistência de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.111, de 1º de abril de 2021, situado na Travessa Silvino Pinto, nº 604-A, Santa Clara, Santarém-PA, CEP nº 68.020-840, de propriedade do Sr. Sérgio Artur Paula Sampaio.
2. O imóvel locado tem como finalidade abrigar as instalações do Juizado Especial Cível de Santarém.
3. O Contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses, com valor mensal de R\$ 10.315,91 (dez mil, trezentos e quinze reais e noventa e um centavo), perfazendo o valor total anual de R\$123.790,93 (cento e vinte e três mil, setecentos e noventa reais e noventa e três centavos).
4. Presentes nos autos, dentre outros, os seguintes documentos:
 - a. Motivação da demanda (fls. 02 e 24);
 - b. Documento de Oficialização da Demanda (fls.28/30);
 - c. Demanda inscrita no PAC SEADM29A25 (fls.85);
 - d. Proposta de Locação de Imóveis (fls.31);
 - e. Certidão de Inteiro Teor de Registro de Imóveis (fls.33/34);
 - f. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários (fls.35)
 - g. Carteira de Identidade e CPF do Locador (fls.36/37);
 - h. Certidão de Antecedentes Criminais (fls.38/39);
 - i. Certidão de Regularidade junto à Justiça Eleitoral (fls.40/41);
 - j. Comprovante de Situação Cadastral do CPF (fls.42);
 - k. Certidão de Regularidade Fiscal Federal (fls.43);
 - l. Certidão de Regularidade Fiscal Estadual (fls.44/45)
 - m. Designação da equipe de planejamento e apoio da contratação (fls. 56/59);
 - n. Manifestação de Continuidade de Locação de Imóvel (fls.32; 76);
 - o. Manifestação da SEA acerca da existência de imóvel e da impossibilidade de utilizá-lo para os fins de juizado (fls.66);
 - p. Manifestação da SEA acerca da estimativa de valor do imóvel (fls.67/69);
 - q. Anuência do Secretário de Engenharia e Arquitetura (fls.70);
 - r. Procuração do locador para imobiliária (fls.74);
 - s. Proposta de Locação de Imóvel (fls.75);





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

- t. Alteração contratual da imobiliária (fls.77/80);
 - u. Procuração da imobiliária para suas representantes (fls.91/83);
 - v. Estudo técnico Preliminar (fls.84/92);
 - w. Mapa de Riscos – Planejamento e Execução (fls.93/104);
 - x. Aprovação do ETP e do Mapa de Risco (fls.108);
 - y. Pedido de Despesa nº. 2025/53 – aguardando validação (fls.110);
 - z. Termo de Referência (fls.135/150);
 - aa. Esclarecimentos da equipe de planejamento (fls.151);
 - bb. Minuta do contrato de locação (fls.153/164);
 - cc. Disponibilidade Orçamentária (fls.132);
 - dd. Processo prioritário (fls.166);
 - ee. CNPJ Imobiliária (fls.167);
 - ff. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (fls.169);
 - gg. Certidão Correccional (fls.170);
 - hh. Apontamentos da Assessoria Jurídica (fls.171);
 - ii. Termo de Referência Ajustado (fls.172/187);
 - jj. Apontamentos da equipe de planejamento (fls.188);
 - kk. Minuta Contratual Ajustada (fls.208/222);
 - ll. Apontamentos da CCC (fls.223);
 - mm. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários (fls.226);
 - nn. Registro de imóveis (fls.223/224).
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:





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

- 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. Por intermédio do TJPA-DES-2025/15095, de 22 de janeiro de 2025, consignou-se a necessidade de atendimento da demanda, prioritariamente, na data de 24/01/2025. Contudo, esta assessoria, em despacho.

9. Desta forma, registra-se que os autos foram encaminhados a esta Assessoria em 23/01/2025 com emissão de parecer na mesma data, observando assim, o prazo legal.

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 opinati-





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

vo 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 o Juizado Especial Cível da Comarca de do §5 do art.74, sendo a manutenção do mesmo imóvel vantajosa e ne que se encontrava em uso por este TJPA, já foi objeto de numerosas be e pelo proprietário, a pedido deste TJPA, no mesmo, além de se enc localização, em área central da cidade e a 2,5 Km do Fórum de Sant

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

A necessidade de abrigar o Juizado Especial Cível está fundar de assegurar a continuidade e a eficiência da prestação jurisdici deve atender plenamente às necessidades institucionais, garanti trabalho para servidores(as) e magistrados(as), além de proporci aos(as) jurisdicionados(as).

A solução deverá considerar a economicidade e a eficiên

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 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.





ASSES
JURÍDI
SECRET
ADMIN

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

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 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.

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



TJPA PRO202404962V02





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.

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.

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 Fórum da Comarca de Ipxuna.

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 Juizado Especial Cível de Santarém, 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\$1.035.607,97 (um milhão, trinta e cinco mil, seiscentos e sete reais e noventa e sete centavos), informando, também, que o parâmetro a ser utilizado pelo TJPA, para aferição do valor mensal do aluguel, é de 1% do total avaliado.



TJPA PRO202404962V02





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

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\$ 10.315,91 (dez mil, trezentos e quinze reais e noventa e um centavo), perfazendo o valor total anual de R\$123.790,93 (cento e vinte e três mil, setecentos e noventa reais e noventa e três centavos).
28. Na oportunidade, observa-se que a locação se dará pelo período de 12 (doze) meses, com início em 02/02/2025 e término em 02/02/2026, podendo ser prorrogado, por interesse das partes, por sucessivos períodos.
29. A disponibilidade orçamentária foi confirmada pela SEPLAN, às fls.132.
- 30. Recomenda-se, contudo, previamente à assinatura do Contrato, seja junta-da aos autos a Certidão de Regularidade Fiscal Municipal do proprietário, bem como a juntada da carteira de identidade e do cadastro de pessoa física (CPF) da pessoa que representará a imobiliária no ato da assinatura do contrato.**
31. 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

32. 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

33. 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 Travessa Silvino Pinto, nº 604-A, Santa Clara, Santarém-PA, CEP nº 68.020-840, que será utilizado para abrigar o Juizado Especial Cível de Santarém/PA, de propriedade da Sr. Sérgio Artur Paula Sampaio, devendo ser atendida a recomendação expressa no parágrafo 30 da manifestação;**





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

- b) **Pela tempestividade da análise jurídica; e**
- c) **Pela aptidão da Minuta de Termo de Contrato.**

É o parecer. À consideração superior.

Belém, 24 de janeiro de 2025.

Márcia Cristina de Vasconcellos Araújo
Assessora da SEAD/TJPA

