



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

**PARECER JURÍDICO Nº. 715/2023 – AJSEADM**

PROCESSO: PA-MEM-2023/62596  
ASSESSORADO: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
ASSUNTO: Análise de minuta de contratual

EMENTA: Contrato de locação de imóvel. Lei nº 8.666/93. Código Civil. Lei do Inquilinato.

1. **Locação** de imóvel situado na Avenida Governador José Malcher, nº 485, bairro Nazaré, Belém/PA;
2. A locação tem como **finalidade** abrigar a instalação de 04 (quatro) Turmas Recursais dos Juizados Especiais deste Poder Judiciário;
3. Análise Jurídica tempestiva, nos termos da Portaria nº 013/2023 – SA;
4. Presentes a motivação da demanda e a justificativa para a escolha do imóvel a ser locado;
5. Cumpridos os requisitos para a **contratação direta**, com fundamento no **artigo 24, X da Lei nº 8.666/1993**;
6. Possibilidade de estabelecer a vigência da locação por período superior a 12 (doze) meses, e sem limitação de 60 (sessenta) meses;
7. **Aprovação da Minuta do Contrato, com recomendação de melhoria**;
8. Prosseguimento do processo.

Senhor Secretário,

**I. RELATÓRIO**

1. Trata-se de instrução para a formalização de instrumento contratual, a ser celebrado com a empresa Norte Hotelaria S/A, por 60 (sessenta) meses, cujo objeto refere-se à locação de imóvel situado na Avenida Governador José Malcher, nº 485, bairro Nazaré, Belém/PA, com a finalidade de abrigar as instalações de 04 (quatro) Turmas Recursais dos Juizados Especiais deste Poder Judiciário.



TJPAMEM202362596A





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

2. Presentes nos autos, dentre outros, os seguintes documentos:
- a. Motivação da demanda;
  - b. Manifestação da Secretaria de Engenharia e Arquitetura, com a justificativa para a escolha do imóvel a ser locado;
  - c. Proposta de locação, apresentada pela empresa proprietária do imóvel, no valor mensal de R\$141.400,00 (cento e quarenta e um mil e quatrocentos reais);
  - d. Laudo de avaliação do imóvel, exarado pela SEA, no valor de R\$13.547.731,46 (treze milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), com conclusão para que o parâmetro a ser utilizado pelo TJP, como aluguel, seja 1% do valor da aferido;
  - e. Concordância do representante da empresa proprietária do imóvel quanto à utilização do parâmetro para aferição do valor mensal da locação, de 1% sobre a avaliação do imóvel (e-mail datado de 11/12/2023);
  - f. Informações da SEA quanto ao prazo de vigência da locação, índice para o reajustamento do contrato e prazo de carência;
  - g. Nota Técnica nº 477/2023, apresentando o valor mensal de R\$135.477,31 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos);
  - h. Disponibilização de recursos para atender a demanda, pela SEPLAN (PA-DES-2023/287308);
  - i. Documentos de constituição e representação da empresa proprietária do imóvel;
  - j. Documento de identidade do representante da proprietária;
  - k. Certidão de inteiro teor do imóvel a ser locado;
  - l. Cartão CNPJ da empresa proprietária;
  - m. Informações da SEA quanto ao prazo de carência para o início de pagamento do aluguel (de 90 a 120 dias após a emissão do alvará da obra);
  - n. Informações do Serviço de Elaboração da CCC que, de ordem do Secretário Adjunto, informou as condições do prazo de carência, vigência e multa por rescisão antecipada do contrato;
  - o. Minuta do contrato.





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

3. Assim, para cumprimento do parágrafo único do artigo 38 da Lei nº 8.666/93, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer.

## II. ANÁLISE JURÍDICA

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

4. 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.

5. 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.

6. Desta forma, registra-se que os autos foram encaminhados a esta Assessoria em 28/12/2023 (quinta-feira) e, contudo, a **emissão desta análise se dá durante plantão**





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

**administrativo do recesso judiciário, no período de 20/12/2023 a 06/01/2024, ou seja, em dia não útil**, na autoridade do art. 110 parágrafo único da Lei nº. 8.666/93.

7. Cumpre ressaltar que, por força da Instrução Normativa nº 001/2023, de lavra deste Tribunal de Justiça, todos os instrumentos referentes às locações poderão ser celebrados somente até o dia 29/12/2023.

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

8. 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.

9. 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.

10. Notadamente, a presente manifestação baseia-se, exclusivamente, nos elementos que constam, até a data atual, nos autos do processo administrativo em referência.

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

11. A motivação e a justificativa para a demanda estão previstas no memorando inicial do processo, conforme abaixo:

De: Gabinete da Presidencia  
Para: Secretaria de Engenharia e Arquitetura  
Assunto: Solicitação, comunicado  
Senhor Secretário,  
Tendo em vista a aprovação do Projeto de Lei para criação de 3 Turmas Recursais pelo Tribunal Pleno, ocorrida no dia 08/11/2023, solicito a Vossa Senhoria a adoção das medidas necessárias à efetiva implantação das referidas turmas.  
Atenciosamente  
ANTONIETA MARIA FERRARI MILEO  
JUIZ(A) AUXILIAR DA PRESIDENCIA

12. Quanto à escolha do imóvel, apresenta-se completa a justificativa apresentada por meio do PA-DES-2023/265243:





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

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o, encaminho proposta de instalação das quatro Turmas Recursais no antigo Hotel Regente, imóvel localizado à Av. Governador José Malcher, área central da cidade, de fácil acesso à população.

Prospectado por esta Secretaria juntamente com outros imóveis (aquisição de imóvel próximo à futura Escola Judicial, aluguel de salas comerciais e espaços de eventos no Ed. Conext), esta proposta se apresenta mais vantajosa à Administração pela possibilidade de adaptação do imóvel pelo proprietário com prazo de carência para início do pagamento do aluguel, em aproximadamente noventa dias, a contar da assinatura do contrato.

Há de se considerar ainda que a configuração do imóvel (antigo hotel) possibilitará a instalação em cada um dos gabinetes de banheiros privativos e com capacidade de atender a todo o programa apresentado na Nota Técnica 002/SEA 2023-2025, o que não seria possível nos demais imóveis consultados.

O imóvel deverá ainda estar legalizado para a nova atividade, o proprietário deverá disponibilizar as vagas obrigatórias pela legislação municipal como privativas, além de vagas rotativas para acesso ao público.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

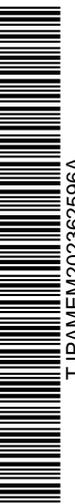
Belém, 24 de novembro de 2023.

CLAUDIA SADECK BURLAMAQUI ANALISTA JUDICIARIO - ARQUITETURA

13. 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.

#### II.4. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO E O DEVIDO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS

14. Sabe-se que a Administração Pública direta e indireta, para atender as expectativas sociais realiza obras e serviços, faz compras e aliena bens. Porém para exercer tais atividades precisa contratar. Ocorre que tais contratos dependem, em regra, de processo seletivo prévio denominado licitação. Com efeito, define-se licitação como procedimento



TJPAMEM202362596A





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

administrativo mediante o qual a Administração Pública seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse.

15. Em regra, todos os contratos firmados pela Administração Pública são precedidos de procedimentos licitatórios, conforme preceitua o art. 37, XXI, da Constituição Federal. Todavia, a Lei nº 8.666/93 traz alguns dispositivos que tratam da contratação direta, determinando situações em que a licitação formal seria dispensável, impossível ou traria prejuízos ao interesse público.

16. A contratação direta não pressupõe a inobservância dos princípios administrativos, nem, tampouco, caracteriza uma livre atuação administrativa. Em verdade, há um procedimento administrativo que antecede a contratação, no qual deve restar demonstrado o tratamento igualitário a todos os possíveis interessados, bem como a realização da melhor contratação possível.

17. Como demonstrado nos autos, trata-se de uma hipótese de licitação dispensável, conforme o tipificado no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, pois, apesar de a competição ser possível, a lei autoriza a Administração a dispensar a licitação, segundo os seus critérios de oportunidade e conveniência:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

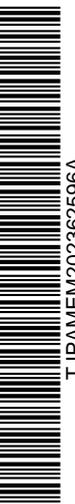
X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

18. Conforme o supracitado artigo, são dispensáveis as licitações que se destinam a compras ou locações de imóveis que venham a ser destinados ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, porém, deverá o preço do imóvel ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

19. Não é outro o entendimento do Tribunal de Contas da União – TCU:



“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização





## Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Estado do Pará

condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.”

(TCU. Acórdão nº 444/2008, Plenário, rel. Min. Ubiratan Aguiar.)

20. Verifica-se, desta forma, que o tipo da contratação direta depende da evidencição de três requisitos:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

21. No demonstrado dos autos, avalia-se o vínculo direto o objeto com as atividades finalísticas deste Poder Judiciário, posto que a finalidade do imóvel é abrigar a instalação de 04 (quatro) Turmas Recursais dos Juizados Especiais deste Poder Judiciário, cujo projeto de lei para a respectiva criação foi aprovado pelo Pleno do órgão.

22. Quanto à adequação do imóvel, verifica-se que a escolha respectiva se deu após prospecção realizada pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura, cuja justificativa bem elaborada apontou os requisitos que condicionaram a sua escolha, conforme explanado por meio do PA-DES-2023/265243, transcrito no tópico II.3 deste parecer.

23. Ainda, quanto ao preço, percebe-se que a Secretaria de Engenharia e Arquitetura elaborou Laudo de Avaliação do Imóvel, o qual resultou em R\$13.547.731,46 (treze milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), informando, também, que o parâmetro a ser utilizado pelo TJPA, para aferição do valor mensal do aluguel, é de 1% do total avaliado.

24. Desta forma, conclui-se pela observância de parâmetro técnico para a compatibilização do preço de mercado, posto que restou estabelecido, em acordo com a empresa proprietária, que o valor mensal da locação será de R\$135.477,31 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e trinta e um centavos).

25. Observa-se que a vigência e pagamento do aluguel se darão pelo período de 60 (sessenta) meses, cuja contagem iniciará a partir da entrega do imóvel pela locadora,



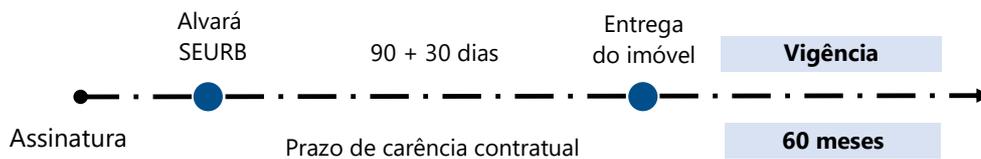
TJPAMEM202362596A





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

com todas as adequações necessárias, as quais deverão ser executadas no prazo de carência contratual de 90 (noventa), prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, a contar da emissão do alvará pela SEURB, conforme demonstração:



26. Pelo exposto, presentes todas as condicionantes para o enquadramento do artigo 24, X, da Lei nº. 8.666/93.

**II.5. A POSSIBILIDADE DE ESTABELECIMENTO DE VIGÊNCIA POR PERÍODO SUPERIOR A 12 (DOZE) MESES, SEM LIMITAÇÃO DE 60 (SESENTA) MESES.**

27. Verifica-se das justificativas apresentadas, tanto pela empresa proprietária do imóvel quanto pelo TJPA, que a vigência do presente instrumento de locação será estabelecida por prazo maior do que 12 (doze) meses, no caso 60 (sessenta) meses, considerando o alto investimento para a ocupação do imóvel por este órgão, bem como pela necessidade de permanência das instalações das Turmas Recursais, pelos motivos que fundamentaram a escolha do imóvel.

28. Dito isto, importante ressaltar que o § 3º do art. 62 da Lei nº 8.666/93 estabelece que, aos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário, não se aplicam as disposições contidas no art. 57 do mesmo diploma legal.

29. Neste sentido, sobre o largo prazo de vigência, devem ser observadas as determinações da Lei nº 8.245/1991, conforme entendimento da Advocacia Geral da União, constante da Orientação Normativa nº 06, de 1º de abril de 2009, a qual esta Assessoria se afilia:



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 sessenta meses, estipulado pelo inciso II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.

30. Por sua vez, o art. 51 da Lei do Inquilinato assim determina:





## Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Estado do Pará

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

31. Ainda que a atividade desenvolvida por este Tribunal de Justiça não possua caráter comercial, a doutrina tem ampliado o alcance do artigo a todas as locações que não tenham fins residenciais e para uso em temporada.

32. Assim, pacífica é a possibilidade de se prolongar a vigência dos contratos de locação com a Administração Pública por períodos superiores a 12 (doze) meses, inclusive por período superior a 60 (sessenta) meses, pelos fundamentos expostos.

### II.6. DA MINUTA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL - **RECOMENDAÇÃO DE MELHORIA**

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

34. Avalia-se também que o contrato prevê carência para o início efetivo da vigência, com o pagamento do primeiro mês de locação, considerando a existência de serviços a serem executados pela locadora em momento anterior à ocupação do TJPA.

#### **35. Contudo, em relação à cláusula segunda, recomenda-se:**

a. que a **finalidade da locação**, qual seja abrigar as instalações de Turmas Recursais dos Juizados Especiais deste Poder Judiciário, seja retirada do objeto e prevista em cláusula apartada;

b. que os parágrafos sejam convertidos em cláusula própria como previsão das **condições e características do imóvel**.

**36. Em relação à cláusula terceira, recomenda-se** que o parágrafo primeiro preveja que o pagamento do primeiro aluguel se dará somente com o início da vigência contratual, que contará a partir da entrega do imóvel pela locadora, após a execução dos serviços para adequação à ocupação do TJPA.





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

37. **Quanto à cláusula quinta, recomenda-se:**
- a **retirada da previsão da possibilidade de prorrogação** do ajuste, considerando os termos da Instrução Normativa nº. 001/2023, de lavra deste Tribunal de Justiça, devendo-se adotar nova instrução, com fulcro na Lei nº 14.133/2021, caso permaneça a necessidade de manutenção do objeto da presente locação após o término da vigência deste contrato;
  - b. **definir que o prazo da vigência contratual será de 60 (sessenta) meses**, cujos efeitos iniciarão a contar da entrega do imóvel pela locadora, com todas as adequações necessárias à ocupação do TJPA, mantendo-se a previsão do prazo de carência contratual, o qual, ressalta-se, não integrará a vigência.
38. **Em relação à cláusula décima quarta, recomenda-se** a alteração da multa prevista no caput e no parágrafo único, para que preveja o acordado entre as partes já constante na cláusula décima terceira.
39. Acolhidas as recomendações e efetuadas as melhorias nos termos deste tópico, os autos não deverão ser devolvidos para nova análise por esta Assessoria.

### III. CONCLUSÃO

40. Pelo exposto, considerando a devida instrução processual e a fundamentação exarada ao longo deste parecer, esta assessoria jurídica **APROVA a minuta do Contrato** sob exame e não vislumbra óbice ao prosseguimento do feito, observando-se o tópico quanto à **recomendação de melhoria na minuta**.
41. É o parecer. À consideração superior.
- Belém, 28 de dezembro de 2023.

**ADRIANA PINHEIRO**  
Assessora Jurídica

