



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

PARECER JURÍDICO Nº. 663/2024 – AJSEADM

PROCESSO: TJPA-PRO-2024/04931
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

II. Contrato de locação de imóvel situado na Av. Mendonça Furtado, 3570, Santarém – PA, de propriedade da KV PEREIRA & CIA LTDA, para servir como depósito de bens e objetos apreendidos 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.1. Pela conformidade do processo de contratação direta na forma pretendida, não havendo óbices para o prosseguimento do processo.

IV.1.1. Pela tempestividade da análise jurídica, nos termos da Portaria nº 013/2023 – SA;

IV.1.2. Pela aptidão da Minuta de Termo de Contrato, ante a presença das cláusulas essenciais.





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 14.133, de 1º de abril de 2021, situado na Av. Mendonça Furtado, 3570, Santarém – PA, de propriedade da KV PEREIRA & CIA LTDA, para servir como depósito de bens e objetos apreendidos da comarca de Santarém.
2. O Contrato de locação terá vigência de 12 (doze) meses, com valor mensal de R\$ 10.475,94 (dez mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e noventa e quatro centavos), perfazendo o valor total anual de R\$ 125.711,28 (cento e vinte e cinco mil, setecentos e onze mil reais e vinte e oito centavos).
3. Presentes nos autos, dentre outros, os seguintes documentos:
 - a. Motivação da demanda (fls. 02);
 - b. Documento de Oficialização da Demanda – DOD (fls. 03/04);
 - c. Concordância da Locatária e proposta (fls. 14/15);
 - d. Nova versão do DOD (fls. 16/18);
 - e. Certidões de regularidade (fls. 19/26);
 - f. Documento de identificação do locatário (fls. 27/29);
 - g. Documento de comprovação de titularidade do imóvel (fls. 30/32);
 - h. Certidão de procuração pública (fls. 35/38);
 - i. Alteração contratual da sociedade (fls. 40/44);
 - j. Designação da equipe de planejamento e apoio da contratação
 - k. Designação da equipe de planejamento e apoio da contratação (fls. 49/52);
 - l. Estudo técnico preliminar (fls. 55/61);
 - m. Laudo de Avaliação do imóvel (fls. 67/68);
 - n. Mapa de riscos do processo de contratação para locação de imóvel (fls. 71);
 - o. Termo de Referência (fls. 86/96);
 - p. Solicitação de despesa nº 2024/3327 (fls. 97);
 - q. Manifestação da SEPLAN (fls. 99);
 - r. Manifestação da divisão de bens patrimoniais (fls. 102);
 - s. Minuta de contrato (fls. 104/118);
4. Assim, vieram os autos a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer.



T:JPAPRO20240493.1V01





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

II. ANÁLISE JURÍDICA

II.1. DA TEMPESTIVIDADE DA EMISSÃO DO PARECER

5. 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.

6. 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.

7. 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 legal.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

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. DA MOTIVAÇÃO DA DEMANDA E A ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

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

Necessidade de abrigar o Depósito de Bens e Objetos apreendidos da comarca de Santarém, atendendo os requisitos do §5º 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 e conhecida localização, em área central da cidade e a 300 m do Fórum de Santarém, por já há 9 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.

12. 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

13. A regra para contratações públicas é a obrigatoriedade de procedimento licitatório.

14. 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.

15. 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.

16. 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.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

17. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, 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.

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

19. 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.

20. 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.

21. Quanto à adequação do imóvel, esta não se fará necessária, posto que o imóvel objeto da locação já serve como depósito de bens e objetos apreendidos da comarca 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.

22. 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\$ 1.602.476,66 (um milhão, seiscentos e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e seis centavos), informando, também, que o parâmetro a ser utilizado pelo TJP, para aferição do valor mensal do aluguel, é de 1% do total avaliado.

23. A disponibilidade orçamentária foi confirmada pela SEPLAN através do despacho anexado às fls. 99 dos autos.

24. 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

25. 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.





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Pará

III. CONCLUSÃO

26. Em face do exposto, ressaltados 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. Mendonça Furtado, 3570, Santarém – PA, de propriedade da KV PEREIRA & CIA LTDA, para servir como depósito de bens e objetos apreendidos da comarca de Santarém,;
- 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

BRUNA NUNES
Assessora da SEAD

