



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 130/2025-AJEL

ASSUNTO: PARECER SOBRE REGULARIDADE DO PROCESSO LICITATÓRIO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO, NA AV. FRANCISCO CALDEIRAS CASTELO BRANCO N. 540, CENTRO NO MUNICÍPIO DE XINGUARA - PARÁ, PARA INSTALAÇÕES DO CENTRO DE EDUCAÇÃO ESPECIAL DE XINGUARA – CAEEEX.

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 099/2025/PMX
INEXIGIBILIDADE Nº 031/2025/FME/PMX

1. DO RELATÓRIO

Cuida-se da análise do Processo Administrativo nº 099/2025/PMX, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 031/2025/FME/PMX, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é a **locação de imóvel para funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEEX**, projeto estruturado pela Secretaria Municipal de Educação com vistas à instalação de unidade especializada para o acolhimento e oferta de ensino personalizado a estudantes com necessidades educacionais especiais.

O procedimento foi encaminhado para análise, contendo, entre outros documentos, os seguintes:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD elaborado pela Secretaria Municipal de Educação;
- b) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- c) Proposta de Preços;
- d) Declaração de Previsão Orçamentária;
- e) Declaração de Adequação Orçamentária;
- f) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- g) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- h) Portaria de nomeação da Comissão de Licitação;
- i) Termo de Autuação;
- j) Requisitos de Habilitação;
- k) Documentos do Imóvel;
- l) Documentos de Habilitação do(a) Contratado(a);
- m) Termo de Inexigibilidade;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

n) Minuta do Contrato;

É o relatório, passo a fundamentar.

2. ANÁLISE JURÍDICA

2.1 Da Modalidade de Inexigibilidade de Licitação

A Lei n. 14.133/2021 prevê, em seu art. 74, inciso V, a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis quando as condições de localização e instalação condicionarem a escolha, desde que comprovado ser a opção mais vantajosa para a Administração.

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.

O processo comprova a inexistência de imóveis públicos aptos e disponíveis para o fim pretendido, conforme declarado formalmente pela Secretaria Municipal de Educação, e reforçado pela análise técnica da equipe multidisciplinar do CAEEX.

A escolha recaiu sobre imóvel localizado na Av. Francisco Caldeiras Castelo Branco, nº 540, Centro, Município de Xinguara/PA, o qual apresenta condições estruturais adequadas, ampla metragem, acessibilidade e boa localização central, requisitos indispensáveis à natureza especializada da atividade a ser ali desenvolvida.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A implantação do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX representa iniciativa de grande relevância social e educacional. A unidade prestará atendimento individualizado e inclusivo a alunos com necessidades especiais, sendo composta por equipe multidisciplinar (psicólogo, fonoaudiólogo, assistente social, psicopedagogo e coordenação pedagógica).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

O espaço físico é condição imprescindível à efetividade da política pública a ser implementada. A ausência de imóveis públicos adequados e a necessidade de salas específicas para cada profissional envolvido justificam, com clareza, a necessidade de locação de imóvel privado.

Ademais, a Justificativa de Demanda ressalta que a escolha do imóvel se deu após análise técnica, considerando fatores como acessibilidade, ambiente acolhedor, segurança, estrutura compatível com as atividades pedagógicas e terapêuticas previstas, bem como localização estratégica no centro urbano, facilitando o acesso de alunos e seus familiares.

A contratação direta por inexigibilidade encontra, assim, fundamentação legal, técnica e administrativa suficiente, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

2.3. Da Compatibilidade do Preço e Adequabilidade do Imóvel

O laudo técnico de avaliação juntado ao processo atesta a adequação do valor mensal proposto para locação, no montante de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)**, valor compatível com os preços praticados no mercado local para imóveis com características semelhantes.

A vistoria realizada pelo engenheiro responsável da SEMEC concluiu pela boa condição estrutural do imóvel e adequação às necessidades apresentadas, conforme detalhado no documento anexo. A proposta está em consonância com o valor de mercado, **não havendo indícios de superfaturamento ou sobrepreço.**

Além disso, a avaliação considerou aspectos como localização estratégica no centro da cidade, metragem, estado de conservação e infraestrutura disponível, concluindo que o valor locatício está dentro dos parâmetros razoáveis de mercado. O laudo técnico também verificou a conformidade do imóvel com as exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo acessibilidade, segurança e adequação às atividades administrativas.

2.4. Da Habilitação da Contratada

A parte contratada apresentou toda a documentação exigida pela legislação para fins de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, cumprindo os requisitos do art. 62 da Lei n. 14.133/2021.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

2.5. Da Disponibilidade Orçamentária

Foi apresentada declaração do **Setor Contábil** e do **Gestor Municipal** atestando a existência de dotação orçamentária suficiente para a contratação e em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício de 2025.

3. DA CONCLUSÃO

Diante da análise técnica e jurídica do Processo Administrativo nº 99/2025/PMX, conclui-se pela regularidade da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel localizado na Av. Francisco Caldeiras Castelo Branco, nº 540, Centro, Município de Xinguara/PA, a fim de abrigar o Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEEX, promovendo condições adequadas ao atendimento educacional especializado.

A proposta de locação apresentada encontra-se dentro dos parâmetros legais e mercadológicos, estando suficientemente instruída com os documentos exigidos, não havendo óbice jurídico à continuidade do procedimento e à celebração do contrato de locação pelo prazo de 12 (doze) meses, prorrogável conforme legislação aplicável.

É o parecer.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 02 de maio de 2025.

Nilson José de Souto Júnior
Assessor Jurídico
Contrato Administrativo nº 009/2025