

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 217/2025-AJEL

ASSUNTO: Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de imóvel destinado à instalação da Casa de Apoio para os Professores, no Município de Xinguara/PA.

REFERÊNCIA: Processo Administrativo nº 112/2025/PMX
Inexigibilidade nº 039/2025/FME/PMX

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica do Processo Administrativo nº 112/2025/PMX, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 039/2025/FME/PMX, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é a locação de imóvel residencial situado na Avenida B, s/nº, Quadra 11, Lote 27, Setor Jardim América, no Município de Xinguara/PA, destinado à instalação da Casa de Apoio para os Professores vinculados às ações do Convênio de Cooperação Técnica nº 025/2022 – SECTET.

O procedimento foi encaminhado a esta assessoria jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD elaborado pela gestora da Secretaria Municipal de Educação;
- b) Convênio de Cooperação Técnica nº 025/2022 entre o Município e o Estado do Pará;
- c) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- d) Proposta de Preços;
- e) Documentos Pessoais da Contratada;
- f) Documentos de Regularidade da Contratada;
- g) Declaração de Previsão Orçamentária;
- h) Declaração de Adequação Orçamentária;
- i) Cotações com Estimativas de Preços;
- j) Termo de Quitação (Comprovação de Posse do Imóvel);

- k) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- l) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- m) Termo de Autuação;
- n) Portaria de nomeação da Agente de Contratação e Equipe de Apoio;
- o) Requisitos de Habilitação;
- p) Termo de Inexigibilidade;
- q) 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.

No caso em tela, restou comprovada a inviabilidade de competição, tendo em vista a ausência de imóveis públicos disponíveis e adequados à finalidade de hospedagem continuada dos docentes vinculados ao Convênio de Cooperação Técnica nº 025/2022 – SECTET, celebrado entre a Prefeitura de Xinguara/PA e a Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Educação Superior, Profissional e Tecnológica.

Conforme previsto na cláusula terceira do referido convênio, compete ao Município garantir hospedagem e alimentação dos professores enviados pela SECTET. Após análise orçamentária e levantamento comparativo de custos com hospedagem em hotéis, constatou-se que a locação de imóvel específico configura medida mais vantajosa à Administração Pública, especialmente diante da média de quatro docentes por quinzena.

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A justificativa apresentada pela Secretaria Municipal de Educação destaca que a contratação visa atender obrigação institucional formalmente assumida no âmbito de convênio estadual, consistente na oferta de hospedagem a professores que ministram cursos superiores e técnicos no Município.

A escolha pela locação de imóvel, em substituição ao custeio de diárias em rede hoteleira, foi motivada pela análise de vantajosidade administrativa e econômica, evidenciada pela economia de recursos e pela oferta de maior conforto, estabilidade e autonomia aos profissionais. O imóvel objeto da contratação apresenta cômodos adequados, incluindo três quartos, sala, cozinha, banheiros e lavanderia, propiciando ambiente funcional e compatível com o uso pretendido.

2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor

O valor mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), solicitado pelo proprietário, foi considerado compatível com o mercado imobiliário local, conforme atestado no laudo técnico da Comissão de Avaliação de Imóveis da PMX. O documento destaca que o preço encontra-se dentro dos parâmetros praticados para imóveis de mesma tipologia e localização, não havendo sobrepreço.

A edificação foi inspecionada e se apresenta em boas condições estruturais, dispondo de infraestrutura que supre as necessidades operacionais da

finalidade pretendida, não se justificando a realização de obra pública para esse fim, o que demandaria investimentos maiores e prazos incompatíveis com a necessidade imediata.

2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada

O proponente apresentou a documentação exigida pelos arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021, inclusive documentos pessoais, comprovação de posse do imóvel (certidão de quitação), proposta de locação e certidões fiscais. Observa-se, contudo, a existência de Certidão Positiva de Débitos Estaduais em nome do proponente, **situação que deverá ser regularizada antes da formalização contratual.**

A exigência de regularidade fiscal é requisito indispensável à contratação com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente, razão pela qual a formalização do ajuste deve aguardar a apresentação da certidão negativa atualizada.

2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente. Houve demonstração da previsão na Lei Orçamentária Anual de 2025, além da devida declaração de adequação orçamentária e financeira, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Cumprе destacar que a contratação prevê vigência inicial de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação aplicável.

3. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, verifica-se que o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 039/2025/FME/PMX, referente à Inexigibilidade de Licitação nº 039/2025/FME/PMX para locação de imóvel residencial para instalação da Casa de Apoio aos Professores no Município de Xinguara – PA, **apresenta adequada instrução processual**, contendo justificativa da necessidade, **demonstração da inviabilidade de competição, avaliação técnica do imóvel, compatibilidade do valor com o mercado local e previsão orçamentária suficiente para suportar a contratação.**

No que tange à regularidade fiscal da parte proponente, destaca-se que consta nos autos certidão positiva de débitos estaduais, cuja situação, a despeito de não invalidar o processamento do feito, deverá ser regularizada oportunamente, recomendando-se, por cautela, que a Administração exija a apresentação da correspondente certidão negativa antes da assinatura do contrato, como forma de assegurar plena conformidade com os requisitos legais para celebração de contratos administrativos.

Dessa forma, conclui-se **pela viabilidade jurídica da contratação direta**, por inexigibilidade de licitação, na forma proposta, ressaltando-se que a formalização do instrumento contratual deve ocorrer somente após a apresentação da certidão negativa estadual pelo proponente.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 14 de julho de 2025.

Nilson José de Souto Júnior

Assessor Jurídico em Licitações

OAB/PA nº 16.534

Contrato Administrativo nº 009/2025