



## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

### PARECER JURÍDICO Nº 256/2025

**PROCESSO Nº 0506001/2025/SEMED**

**SOLICITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE SUPRIMENTO E LICITAÇÕES.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F ALESSANDRA BONO NO MUNICÍPIO DE CASTANHAL/PA.

**INEXIGILIDADE Nº 032/2025**

À Senhora Secretária de Suprimentos e Licitações,

### RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo acima identificado que encaminha, para análise e manifestação desta Procuradoria Jurídica, nos termos da interpretação sistêmica do art. 53, caput, da Lei nº 14.133/2021.

Por meio do documento de formalização de demanda foi solicitado a locação do imóvel para sediar a E.M.E.F ALESSANDRA BONO.

Foi informado que o imóvel apresenta boas condições de uso e atende adequadamente aos requisitos funcionais e exigências para o adequado funcionamento de uma escola (fl. 17).

O imóvel está situado em zona urbana, em local de fácil acesso – **Av. Boulevard, Residencial Japim, s/n, bairro Imperador, Castanhal/PA** possui aproximadamente 1.150 m² de área construída, conforme descrição constante dos autos, (fl. 16).

A justificativa da necessidade de locação do imóvel encontra respaldo no ponto de que se torna essencial garantir um espaço físico adequado para o funcionamento da E.M.E.F ALESSANDRA BONO, uma vez que, atualmente, inexistente imóvel público vago que atenda os requisitos necessários para funcionamento de uma escola.

**Registre-se, contudo, que, conforme informações constantes no Documento de Formalização da Demanda, a Prefeitura já se encontra na posse do referido imóvel desde o ano de 2021. Todavia, não foram firmados os competentes termos aditivos em conformidade com a legislação vigente, tampouco houve a devida publicação e sequer existe a pasta física do contrato, razão pela qual se faz necessária**

Prefeitura Municipal de Castanhal  
Av. Barão do Rio Branco, 2232  
Centro, Castanhal/Pará  
CEP: 68743-050



## **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

**a instauração do presente processo administrativo, com o objetivo de regularizar a locação nos termos da Lei nº 14.133/2021.**

Os autos do processo se encontram regularmente formalizados e instruídos observando as diretrizes dispostas na Lei Federal nº 14.133/2021, com a seguinte documentação:

- a) Documento de Formalização de demanda nº 050/2025 (fls. 02 a 04);
- b) Certificado de Inexistência de Imóvel Vago (fl. 05);
- c) Proposta de locação de imóvel de 1.150,00 m² de área construída (fl. 06);
- d) Solicitação de Dotação e Encaminhamento de dotação orçamentária na seguinte classificação (fls. 11 a 13):

### **06.12 – Fundo de Valorização do Magistério**

Classificação Econômica: 12.361.0008.2.043 – Gestão do Ensino Fundamental - Apoio

Elemento da Despesa: 3.3.90.39.00 - Serviços de terceiros PJ

Subelemento da Despesa: 3.3.90.39.10 – Locação de Imóveis

Fonte de Recursos: 15001001 – Receitas de Impostos e Transf. À Educação.

15420000 – Transferência do Fundeb 30% - Compl. Da União VAAT.

- e) Autorização quanto à locação do imóvel (fl. 14);
- f) Laudo de avaliação locativa com pesquisa de mercado, levantamento fotográfico, laudo técnico de engenharia, parecer técnico ano 2025, tabela de dados amostrais, cálculos estatísticos (fls. 15 a 32);
- g) Estudo Técnico Preliminar – ETP (fl. 33 a 37);
- h) Termo de Referência (fls. 40 a 46);
- i) Abertura da inexigibilidade (fl. 46);
- j) Convocação para apresentar documentação do proprietário do imóvel, bem como a documentação de regularidade do imóvel em si (fls. 47 a 88);



## **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

---

k) Justificativa de Inexigibilidade com justificativa de contratação (fls. 89 a 92);

l) Minuta de contrato (fls. 93 a 96).

É o breve relatório. Passamos ao parecer.

### **PARECER**

Inicialmente, cabe esclarecer que o âmbito de análise deste parecer cinge-se apenas às questões de caráter eminentemente jurídico, ao administrador Público cabe a análise dos aspectos relacionados à conveniência e oportunidade da contratação que compõe a parcela de discricionariedade que norteia a sua atuação, cabendo-lhe decidir, dentre a ampla gama de opções, quais os melhores meios técnicos de dar cumprimento às reivindicações concretas do serviço público, bem como justificar devidamente a decisão adotada.

### **DA INEXIGIBILIDADE**

A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração, devendo ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Enquanto os particulares têm ampla liberdade para contratar, a Administração Pública só poderá exercer esse direito cumprindo determinadas formalidades legais contidas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A regra é que a Administração Pública realize suas contratações utilizando-se do processo de licitação. Contudo, há casos em que pode haver contratação direta pelo Poder Público, ocorrendo dispensa de licitação ou inexigibilidade.

O instituto da licitação, consagrado pela Constituição da República de 1988, materializado pela Lei nº 14.133/2021, é o meio através do qual o Estado, em todas as suas esferas, realiza suas contratações, seguindo os princípios basilares do direito administrativo.



## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

---

A Constituição Federal no art. 37, inciso XXI, possibilitou o surgimento de hipóteses excepcionais, desde que sejam dotados de parâmetros de razoabilidade e de princípios constitucionais.

As situações de dispensa e inexigibilidade devem ocorrer em caráter excepcional, já que as hipóteses previstas nos artigos 74 e 75 da Lei de Licitações configuram exceção ao princípio da obrigatoriedade de licitar.

Com efeito, a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.

Na inexigibilidade a contratação direta ocorre por ser impossível a competição ínsita à licitação.

Há inexigibilidade quando é inviável a competição entre ofertantes, seja porque só um fornecedor ou prestador de serviços possui a aptidão para atender o interesse público, **seja porque fazia face às peculiaridades o objeto contratual pretendido pela Administração.**

Por esse motivo, o legislador elencou as três principais hipóteses, em caráter exemplificativo, permitindo o agente que, diante do caso concreto, reconhecendo a inviabilidade de competição, promova a contratação direta.

A contratação pretendida encontra embasamento legal no art. 74, inciso V, § 5º, inciso I a III da Lei nº 14.133/2021, abaixo transcritos:

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;

Prefeitura Municipal de Castanhal  
Av. Barão do Rio Branco, 2232  
Centro, Castanhal/Pará  
CEP: 68743-050



## **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

---

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Neste diapasão, para que haja licitude da contratação arrimada no dispositivo legal supramencionado deve-se atender ao disposto na legislação.

Compulsando os autos verifica-se o preenchimento dos requisitos, através dos documentos seguintes documentos:

- a) Certificado de Inexistência de Imóvel Vago (fl. 05);
- b) Laudo de avaliação locativa com pesquisa de mercado, levantamento fotográfico, laudo técnico de engenharia, parecer técnico ano 2025, tabela de dados amostrais, cálculos estatísticos (fls. 15 a 32);
- c) Estudo Técnico Preliminar – ETP (fl. 33 a 37);
- d) Termo de Referência (fls. 40 a 46);
- e) Justificativa de Inexigibilidade com justificativa de contratação (fls. 89 a 92).

Sendo assim, diante o cumprimento dos requisitos necessários não há óbice à locação por inexigibilidade.

### **DA ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO**

Contrato administrativo é todo e qualquer ajuste celebrado entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, por meio do qual se estabelece acordo de vontades, para formação de vínculo e estipulação de obrigações recíprocas.

A minuta contratual na cláusula primeira dispõe sobre a fundamentação legal que rege o contrato, assim como menciona os instrumentos que o vinculam.

A cláusula segunda dispõe sobre o objeto e, na cláusula terceira a sua destinação.

A lei nº 14.133/2021, no artigo 89, § 2º dispõe que:

“Os contratos deverão estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, as obrigações e as responsabilidades das partes, em conformidade



## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

---

com os termos do edital de licitação e os da proposta vencedora ou com os termos do ato que autorizou a contratação direta e os da respectiva proposta”.

Na minuta acostada aos autos do processo administrativo nº **0506001/2025/SEMED** o detalhamento do objeto e suas características encontram-se dispostos na cláusula segunda, fazendo menção ao laudo de vistoria e avaliação, atendendo aos incisos I e II, do artigo 92.

Nas cláusulas oitava constam as obrigações do contratante e da contratada, atendendo ao disposto nos incisos X, XI, XIV, XVI e XVII.

Quanto ao valor global do contrato, será de R\$ 95.859,24 (noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos), para o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal de R\$ 7.988,27 (sete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), há disposição na cláusula sexta, o que atenderá ao previsto no inciso V.

No que se refere às condições de pagamento e reajuste de valor, a forma consta na cláusula acima supracitada.

A dotação orçamentária prevista para custear o pagamento do contrato se encontra prevista na cláusula quinta, atendendo ao disposto no inciso VIII.

A cláusula nona dispõe acerca das infrações e multa para os casos de inexecução total ou parcial do contrato.

Na cláusula décima primeira consta os motivos que podem ensejar uma rescisão/extinção contratual.

A legislação que será aplicada aos casos omissos há previsão na cláusula décima segunda, atendendo ao disposto no inciso III.

A cláusula décima terceira dispõe sobre a fiscalização do contrato e na cláusula décima quarta trata da publicação no portal nacional de contratações pública (PNCP).

Por fim, a cláusula décima quinta trata do foro se ocorrer eventual demanda judicial decorrente do contrato.

**Verifica-se que o imóvel objeto da presente contratação pertence à Diocese de Castanhal, tendo sido cedido em comodato à Associação Obras da**

Prefeitura Municipal de Castanhal  
Av. Barão do Rio Branco, 2232  
Centro, Castanhal/Pará  
CEP: 68743-050



## **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

---

**Diocese de Castanhal. Conforme consta do contrato de comodato, em sua cláusula segunda, parágrafo quarto, há previsão expressa autorizando a comodatária a dar o imóvel em locação.**

**Dessa forma, determina-se que a minuta contratual seja corrigida, de modo a constar expressamente a qualificação da Associação Obras da Diocese de Castanhal como parte contratada, fazendo referência ao título jurídico que a legitima a firmar o contrato de locação (contrato de comodato firmado com a Diocese de Castanhal, cláusula segunda, §4º).**

**Tal ajuste é imprescindível para assegurar a regularidade formal e material do contrato, bem como para resguardar a Administração quanto à legitimidade da relação jurídica.**

### **CONCLUSÃO**

Ante o exposto, ressaltando-se o caráter opinativo deste parecer, e que os aspectos de conveniência e oportunidade não estão sujeitos ao crivo desta assessoria Jurídica, a teor do previsto no art. 74, inciso V, §5º, incisos I a III da Lei nº 14.133/2021 e, tendo a previsão de recursos orçamentário, atendida a recomendação acima, opina-se pela efetivação da contratação por inexigibilidade e pela aprovação da minuta.

Por fim, deve ser observado a fase posterior ao processo de contratação, devendo ser acostado nos autos deste processo, pelo fiscal do contrato, a nota de empenho e o comprovante de pagamento, para efeito de ser observado a documentação exigida para efeitos de prestação de contas.

É o parecer de caráter meramente opinativo que submeto a aprovação e decisão superior, S.M.J.

Castanhal/PA, 25 de agosto de 2025.

**Stephanie Menezes**  
**OAB/PA Nº 19.834**  
**Procuradora Municipal**