



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social - SEMTRAS

PARECER JURÍDICO Nº: 049/2025 –PJ/SEMTRAS

INEXIGIBILIDADE: 003/2025 – SEMTRAS

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº: 034/2025

ORIGEM: NÚCLEO TÉCNICO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR I

EMENTA: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE PÚBLICA COMPROVADA. ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL ÀS EXIGÊNCIAS INSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE DE COMPETIÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO NOS ARTS. 74, V, § 5º, I, II e III, DA LEI Nº 14.133/2021. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS E JURISPRUDENCIAIS. CONTRATO COM CLÁUSULAS CLARAS E DEFINIDAS. PARECER FAVORÁVEL À CONTRATAÇÃO.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação formulada pelo Núcleo de Licitações e Contratos Administrativos da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social (SEMTRAS) para emissão de parecer jurídico acerca da legalidade e possibilidade de formalização do contrato nº 034/2025-SEMTRAS que tem como objeto a “locação de imóvel para o funcionamento do conselho tutelar I”.

Os autos, contendo 1(um) volume, numerado e rubricado em folhas de 01 à 76, encontrando-se instruídos com os seguintes documentos, no que importa à presente análise:

1. Documento de formalização de demanda (pag. 01 a 02)
2. Manifestação preliminar (pag. 04)
3. Cotação de preço de imóvel (pag. 07)
4. Razões para a escolha do fornecedor (pag. 08)
5. Declaração de adequação orçamentaria (pag. 09)
6. Estudo técnico preliminar (pag. 10 a 15)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM

Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social - SEMTRAS

7. Justificativa para locação de imóvel (pag. 17 a 20)
8. Autorização de abertura de processo (pag. 21)
9. Termo de autuação (pag. 22)
10. Declaração (pag. 24)
11. Termo de autuação (pag. 25)
12. Laudo da vistoria (pag. 26 a 43)
13. Carta proposta (pag. 45)
14. Declaração de posse mansa e pacífica (pag. 46)
15. Certidões negativas (pag. 56 a 60)
16. Nota de reserva (pag. 63)
17. Minuta de contrato (pag. 64 a 69)

É o relatório.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

2.1 Considerações iniciais sobre o parecer jurídico

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC):

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
**Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social -
SEMTRAS**

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe, isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão dentro do seu espectro de competências.

Finalmente, deve-se salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
**Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social -
SEMTRAS**

apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

2.2 Da contratação por inexigibilidade de licitação

A inexigibilidade de licitação configura-se nas hipóteses em que, diante das peculiaridades do objeto ou da situação, não haja possibilidade jurídica de competição, consoante estabelece o caput do artigo 74 da Lei nº 14.133, de 2021:

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.

A presente contratação objetiva viabilizar a instalação e o funcionamento do Conselho tutelar I, equipamento essencial para o atendimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. Ressalte-se que a instalação do Conselho tutelar I, constitui-se em exigência legal e é necessário para o desenvolvimento de uma atividade finalística desta Secretaria.

A inviabilidade de competição está demonstrada pelo conjunto de documentos acostados aos autos, notadamente: (i) Estudo técnico preliminar



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
**Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social -
SEMTRAS**

(pag. 10 a 15), no qual são delineadas as necessidades operacionais da unidade;
(ii) Laudo da vistoria (pag. 26 a 43), que comprova a adequação do imóvel às exigências legais e funcionais; e (iii) Justificativa para locação de imóvel (pag. 17 a 20), apontando que o bem em questão é o único disponível na região do bairro Ribeirinho que atende plenamente aos critérios de acessibilidade, salubridade, segurança, infraestrutura física e localização territorial.

A proposta está acompanhada de justificativa de preço (pág. 25), elaborada com base em pesquisa de mercado, conforme determina o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, e da declaração de adequação orçamentária (pág. 56). O índice de reajuste contratual proposto é o IGP-M/FGV, compatível com os padrões do mercado imobiliário e com a natureza de serviço contínuo da locação (art. 107 da Lei nº 14.133/2021), cuja vigência inicial será de 8 (oito) meses, renovável nos termos do art. 107, §1º, da referida Lei.

Importa destacar que o art. 124, inciso II, alínea “c”, da Lei nº 14.133/2021, autoriza a celebração de contrato de locação com cláusulas claras quanto ao objeto, valor, reajuste, prazos e forma de pagamento, o que se verifica na minuta contratual apresentada.

Assim sendo, resta plenamente justificada a contratação direta ora em análise, tendo em vista: (i) a ausência de imóveis similares na região com condições técnicas adequadas; (ii) a necessidade urgente e contínua da prestação de serviços pelo CONSELHO TUTELAR I; e (iii) a observância integral dos requisitos formais e materiais previstos na Lei nº 14.133/2021 e nas boas práticas administrativas.

2.4 Minuta do Termo de Contrato

O artigo 92 da Lei nº 14.133, de 2021, trata dos requisitos a serem observados por ocasião da elaboração da minuta de termo de contrato, sendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
**Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social -
SEMTRAS**

que o artigo 25, seu §1º, expressamente autoriza a utilização de minuta padronizada de termo de contrato, nas situações em que o objeto assim permitir.

A minuta do contrato foi juntada aos autos e reúne todas as cláusulas e condições essenciais exigidas nos instrumentos da espécie.

1. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, nos termos do art. 74, V, §5º, I, II e III da Lei 14.133/2021, esta Assessoria Jurídica se manifesta pela legalidade da adoção de inexigibilidade de licitação para a locação de espaço para o funcionamento do Conselho tutelar I, em atendimento as necessidades da SEMTRAS.

É o parecer, ora submetido à apreciação.

Santarém, 05 de maio de 2025.

RODOLFO SILVA

Assessor Jurídico - OAB/PA nº 29.024
Decreto nº 099/2025-GAP/PM