



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER JURÍDICO

Parecer n. 098/2025-AJEL

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO, NA RUA CARAJÁS Nº 51, QD. 01ª, LT.15, CENTRO NO MUNICÍPIO DE XINGUARA PARÁ, DESTINADO PARA INSTALAÇÕES DO CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE XINGUARA/PA.

REFERÊNCIA: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 080/2025/PMX
INEXIGIBILIDADE Nº 024/2025/FME/PMX

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica da Inexigibilidade de Licitação nº 024/2025/FME/PMX, instaurada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, com a finalidade de contratação de locação de imóvel localizado na Rua Carajás, nº 51, Qd. 01ª, Lt.15, Centro, no município de Xinguara/PA, a ser destinado à instalação do Conselho Municipal de Educação – CME Professora Yêda Gonçalves de Carvalho Almeida, órgão colegiado criado por força da Lei Complementar nº 01/1990, alterada pela Lei Complementar nº 08/2021.

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

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- 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;
- n) Minuta do Contrato;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

A natureza jurídica da inexigibilidade, nessa hipótese, decorre da inviabilidade de competição ante as características específicas do imóvel pretendido para o fim administrativo visado, não sendo possível estabelecer, de forma objetiva, critérios que viabilizem competição entre imóveis diversos, cada qual com localização e estrutura física singulares.

A contratação foi precedida de avaliação técnica que atestou que o imóvel em questão atende aos requisitos estruturais, funcionais, logísticos e de localização necessários ao pleno funcionamento do Conselho Municipal de Educação, conforme atestado em vistoria técnica e laudo de avaliação emitido por profissional habilitado.

Além disso, houve a devida justificativa de preço, demonstrando-se que o valor mensal proposto de R\$ 3.000,00 (três mil reais) encontra-se compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, inexistindo indício de sobrepreço.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação

A justificativa apresentada no processo é clara e circunstanciada, sendo composta por informações técnicas, jurídicas e administrativas que demonstram a necessidade da Administração Pública Municipal de dispor de espaço físico adequado para sediar o Conselho Municipal de Educação, órgão de fundamental importância para a formulação e controle das políticas públicas educacionais.

Tal fato se apoia na inexistência de imóveis públicos disponíveis e adequados para o fim pretendido, sendo que no caso específico as características específicas do imóvel selecionado, que o tornam o mais apropriado dentre as opções identificadas

O Conselho Municipal de Educação, conforme previsto em sua legislação e regimento, atua como órgão deliberativo, consultivo, normativo e fiscalizador, contribuindo com a formulação, execução e avaliação das políticas educacionais locais. A estrutura administrativa atual abriga também os Conselhos do FUNDEB e da Alimentação Escolar, compondo um espaço colegiado multidisciplinar, cuja manutenção demanda ambiente físico compatível e digno.

2.3. Da Compatibilidade do Preço e Adequabilidade do Imóvel

O laudo de avaliação do imóvel atestou que o valor proposto para locação **(R\$ 3.000,00 mensais)** está em consonância com os valores praticados no mercado para imóveis similares na região. Ademais, o imóvel encontra-se em boas condições de uso, sendo adequadamente estruturado para a prestação do serviço pretendido.

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE XINGUARA
ASSESSORIA JURÍDICA

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.

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 do exposto, considerando que a contratação encontra-se amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que o processo administrativo está devidamente instruído, com justificativa técnica suficiente, inexistência de imóveis públicos aptos ao atendimento da demanda e que o valor ofertado encontra-se compatível com os preços de mercado, **OPINA-SE PELA VIABILIDADE JURÍDICA** da contratação direta pretendida, por meio de Inexigibilidade de Licitação, com vistas à locação do imóvel situado na Rua Carajás, nº 51, Qd. 01ª, Lt.15, Centro – Xinguara/PA, destinado ao funcionamento do Conselho Municipal de Educação de Xinguara.

É o Parecer S.M.J.

Xinguara - PA, 08 de abril de 2025.

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