

## **PARECER JURÍDICO**

**Parecer nº 357/2025-AJEL**

**ASSUNTO:** Parecer sobre regularidade do Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEEX, vinculado à Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

**REFERÊNCIA:** Processo Administrativo nº 168/2025/PMX  
Inexigibilidade nº 056/2025/FME/PMX

### **1. DO RELATÓRIO**

Cuida-se da análise jurídica do Processo Administrativo nº 168/2025/PMX, Inexigibilidade de Licitação nº 056/2025/FME/PMX, fundamentado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que tem por objeto a locação do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, Centro, Município de Xinguara/PA, destinado à instalação e funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEEX, vinculado à Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

O procedimento foi encaminhado a esta Assessoria Jurídica instruído com os seguintes documentos:

- a) Documento de Formalização da Demanda –DFD;
- b) Justificativa do Termo Aditivo – Motivação da Atual Contratação;
- c) Proposta de Preços;
- d) Proposta Comercial;
- e) Declaração de Inexistência de Imóvel Público;
- f) Laudo de Avaliação do Imóvel;
- g) Decreto de Nomeação de Comissão de Avaliação de Imóveis;
- h) Laudo de Vistoria da Obra – Motivação da Atual Contratação;
- i) Declaração de Previsão Orçamentária;
- j) Declaração de Adequação Orçamentária;
- k) Documentos Pessoais da Contratada;

- l) Documentos de Regularidade da Contratada;
- m) Documentação comprobatória da propriedade imóvel;
- n) Termo de Autuação;
- o) Portaria de nomeação da Agente de Contratação e Equipe de Apoio;
- p) Requisitos de Habilitação;
- q) Termo de Inexigibilidade;
- r) 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 concreto, restou demonstrada a inviabilidade de competição, uma vez que não há imóvel público disponível capaz de atender às especificações necessárias ao funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX.

**Cumprе destacar que inicialmente havia sido celebrado contrato anterior para o mesmo fim, utilizando-se o imóvel então ocupado pela**

**Secretaria Municipal de Educação. Ocorre que a desocupação desse espaço estava condicionada à transferência da SEMEC para outro prédio, cuja obra de adequação ainda se encontra em andamento, conforme laudo técnico acostado aos autos.**

Diante da demora na finalização das reformas e da urgência em assegurar a continuidade das atividades do CAEEX, a Administração optou pela locação do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, o qual apresenta condições estruturais e locacionais adequadas, conforme atestado pela Secretaria Municipal de Educação, laudo técnico de avaliação e certificado de inexistência de imóvel público.

Importa registrar, ainda, que o contrato anteriormente firmado sofrerá aditivo para ajustar a natureza de sua utilização, permanecendo o imóvel anteriormente locado como alocação transitória da Secretaria de Educação, enquanto o presente contrato passa a reger especificamente o funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEX, atendendo, assim, ao interesse público e à continuidade dos serviços educacionais especializados.

## **2.2. Da Justificativa da Necessidade da Contratação**

A Secretaria Municipal de Educação apresentou robusta justificativa, destacando que a locação se faz necessária em razão do atraso na conclusão das obras do prédio destinado à nova sede da SEMEC, o que inviabilizou a transferência do CAEEX para o endereço anteriormente previsto (Av. Francisco Caldeiras Castelo Branco, nº 540).

O CAEEX é responsável pelo atendimento educacional especializado de mais de 480 alunos, dos quais 287 com Transtorno do Espectro Autista (TEA) e 88 com TDAH, conforme relatório semestral. A continuidade desse serviço é essencial para garantir a educação inclusiva prevista na Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da

Pessoa com Deficiência) e no Decreto nº 7.611/2011, que regulamenta o atendimento educacional especializado.

O imóvel proposto, localizado na Rua Guriatã nº 70, Centro, oferece ambiente adequado, acessível e tranquilo, características fundamentais para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e terapêuticas voltadas a estudantes com necessidades específicas, atendendo à Política Nacional de Educação Especial na Perspectiva da Educação Inclusiva.

### **2.3. Da Avaliação Técnica e Compatibilidade do Valor**

O Laudo de Avaliação elaborado pelo engenheiro civil Wallynson Calazans Viana (CREA-PA 1522748458) utilizou o método comparativo de dados de mercado, concluindo pela compatibilidade do valor mensal de R\$ 4.500,00, considerando área construída de 280 m<sup>2</sup> e terreno de 450 m<sup>2</sup>.

A análise do mercado local revelou equilíbrio entre oferta e demanda e ausência de valores abusivos para imóveis com características semelhantes na região central de Xinguara, confirmando a razoabilidade e vantajosidade da proposta.

### **2.4 Da Regularidade Documental da Parte Contratada**

A proponente Elaine Aparecida Morandi da Silva Soares, inscrita no CPF nº 756.974.402-00, apresentou toda a documentação exigida nos Requisitos de Habilitação, demonstrando atender plenamente às condições legais e formais para contratação.

Constam nos autos a prova de propriedade do imóvel, devidamente registrada sob a Matrícula nº 1.111, Livro 2D, bem como as certidões negativas de débitos nas esferas federal, estadual, municipal e trabalhista, todas válidas e emitidas pelos órgãos competentes.

Foram também apresentadas as certidões da Controladoria-Geral da União (CGU), do Tribunal de Contas da União (TCU) e do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que atestam a inexistência de qualquer impedimento ou sanção que inviabilize a contratação da proponente com a Administração Pública.

Por fim, foram anexados documento pessoal e comprovante de endereço atualizados, completando o conjunto de habilitação exigido.

Dessa forma, restou plenamente comprovada a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da contratada, em estrita observância aos arts. 62 e 63 da Lei nº 14.133/2021.

## **2.5 Da Regularidade e Disponibilidade Orçamentária**

A contratação está amparada por dotação orçamentária específica, conforme declarado pela unidade orçamentária competente. Houve ainda a devida declaração de adequação orçamentária e financeira, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

## **3. DA CONCLUSÃO**

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica entende que o Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 056/2025/FME/PMX, referente à locação do imóvel situado na Rua Guriatã nº 70, Centro, Xinguara/PA, destinado ao funcionamento do Centro de Educação Especial de Xinguara – CAEEEX, encontra-se regularmente instruído e juridicamente amparado pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A documentação comprova a inviabilidade de competição, a necessidade da contratação, a compatibilidade do valor locatício com o mercado e a aptidão jurídica do contratado.

Assim, **não há óbice jurídico à formalização da contratação direta** por inexigibilidade de licitação, devendo o processo prosseguir para assinatura do contrato de locação pelo prazo de 12 (doze) meses, prorrogável conforme a legislação.

**É o Parecer S.M.J.**

Xinguara - PA, 08 de outubro de 2025.

