

NÚCLEO DE ASSESSORAMENTO JURÍDICO DA SUBPROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS

Protocolo nº: 19.19.9162.0019158/2025-16

Interessado: DIVISÃO DE GESTÃO DE CONTRATOS DO DEPARTAMENTO DE AQUISIÇÕES E LOGÍSTICA

Assunto: INEXIGIBILIDADE - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - LOANDA

PARECER JURÍDICO Nº 4033/2025 - NAJ/SUBADM

SENHORA PROMOTORA DE JUSTIÇA,

Trata-se do contido no Memorando nº 181/2025 (1078262), proveniente da Divisão de Gestão de Contratos do Departamento de Aquisições e Logística, que visa a locação, por meio de contratação direta, de imóvel para abrigar a sede do Ministério Público do Estado do Paraná na Comarca de Loanda.

Nesse sentido, importa mencionar o teor daquele Memorando:

"Cumpre-nos informar que foi realizado o processo de licitação, que tramitou sob o SEI nº 19.19.3740.0008908/2024-72, e que o Pregão Eletrônico nº 90016/2025 restou deserto 1078274.

Diante disso, e considerando o item II Despacho 1078281, sugerimos a realização de locação mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel atualmente ocupado atende plenamente às necessidades da Administração, em razão de sua localização e condições de uso, além disso, evita-se custos com mudança e adequações. Conforme informação da Promotoria, não há outros imóveis disponíveis na comarca com características compatíveis e, como já informado, o procedimento licitatório realizado restou deserto. Inclusive o único imóvel, com as características necessárias para atender esta Instituição, e que foi o único que figurou no Mapa de Formação de Preços do certame citado foi o imóvel em questão.

Atualmente, temos vigente até o dia 31/07/2025 o Contrato nº 86/2019, cujo objeto é a locação do imóvel sito à Rua Roma, nº 1062, em Loanda/PR, firmado com a JR Administradora de Imóveis Ltda. 1078285 1078320

Isto posto, recebemos a proposta de locação do imóvel no valor de R\$ 1.650,00 (um mil e seiscentos e cinquenta reais) 1078324, o que representaria um reajuste de 10% em relação ao valor atual de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais). Diante disso, esta Divisão solicitou a manutenção do valor vigente, ou a redução do reajuste proposto, e a contratada reduziu o valor da proposta para R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais) 1078330, um reajuste de 6,66%.

É importante ressaltar que o IGPM acumulado nos últimos doze meses da data da proposta anterior foi de 8,44% 1078333. Além disso, o valor mensal máximo de aluguel estipulado no Pregão Eletrônico nº 90016/2025 foi de R\$ 1.600,20 (mil e seiscentos reais e vinte centavos).

Portanto, ante o valor mensal de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), prevemos o montante de R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais), para o período de 01/08/2025 a 31/07/2028 (trinta e seis meses).

Ademais, informamos que o representante legal da JR Torres Administradora de Imóveis é o

Senhor Joel Torres, portador do RG nº 3.193.254-8 SSP/PR e inscrito no CPF sob nº 413.161.509-68 1078348; a gestora do contrato é a Doutora Vera de Freitas Mendonça (Promotora de Justiça) e, o fiscal, Sr. Benigno Rodrigues de Oliveira (Oficial de Promotoria).

Ainda, juntam-se a Declaração Unificada 1078350, as certidões de regularidade fiscal e trabalhista da empresa 1078352, e consultas sobre impedimentos de licitar com a Administração Pública no Estado do Paraná 1078354." (destacou-se)

No SEI 19.19.3740.0008908/2024-72, constam outros documentos pertinentes que integraram o procedimento licitatório deserto.

Consta o Termo de Referência (0884329) e a Pesquisa de Preços (0883451).

O valor da contratação é de **R\$ 57.600,00** (cinquenta e sete mil e seiscentos reais), existindo a disponibilidade orçamentária e financeira como informado pelo Departamento Financeiro (1082036).

Foram anexados os documentos indispensáveis ao procedimento de contratação direta, como o "documento de formalização de demanda, termo de referência, estimativa de despesa, compatibilidade orçamentária, habilitação e qualificação mínima, razão de escolha do contratado e justificativa de preço", em cumprimento ao artigo 72 da Lei nº 14.133/2021.

É o relatório.

Com efeito, ao final do planejamento, o processo de contratação direta deve ser submetido a parecer jurídico, para controle prévio de legalidade, e a pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos, seguindo, posteriormente, para autorização da autoridade competente¹.

A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, salvo se for hipótese de inexigibilidade de licitação, por força do artigo 51 da Lei nº 14.133/2021.

Neste sentido, se somente um único imóvel for capaz de atender a necessidade da Administração Pública, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, as condicionantes do § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

"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." (destacou-se)

De um lado, essa "*inviabilidade* de competição decorre da conjugação necessária de

duas características do imóvel: *instalações e localização*, sendo que ambas devem ser indubitavelmente adequadas às atividades que serão realizadas pela Administração no referido local. **A situação concreta não exige necessariamente que existe um único imóvel no local pretendido, mas sim que se comprove motivadamente que o imóvel escolhido preenche os requisitos legais, ao contrário dos demais**" (destacou-se)². Por outro, assim exemplifica aquelas condicionantes o Tribunal de Contas da União^{3 e 4}:

I - "**deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado**. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação. Além disso, devem ser avaliados os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos";

II - "**a inexistência de imóveis públicos vagos** e disponíveis que atendam ao objeto"; e,

III - "**a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade** da Administração"; (destacou-se)

Após a apresentação dessas premissas e análise dos documentos iniciais, conclui-se que: *i)* o valor do referido imóvel é compatível com a localização municipal, ou seja, proporcional ao metro quadrado, *ii)* não há outros imóveis disponíveis com características compatíveis ao interesse institucional e *iii)* o imóvel escolhido atende estritamente o interesse público e encontra-se adequado à continuidade, prescindindo, aliás, de investimentos⁵, cuja mudança representaria elevado custo e tempo.

Considerando esse cenário de "inviabilidade de competição por ausência de pluralidade de alternativas"⁶, **não foram identificadas outras soluções**, de forma que a única encontrada é a continuidade da locação, sob novo contrato, do imóvel atualmente ocupado pelo Ministério Público na Comarca de Loanda (Contrato nº 251/2019).

Portanto, o imóvel é necessário para o desempenho das atividades administrativas, apresenta adequação específica à satisfação das necessidades institucionais e subsiste compatibilidade do preço exigido com o mercado local.

Analisando se pessoa física ou jurídica preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, os documentos certificam a regularidade neste momento (1078346, 1078348, 1078350, 1078352, 1078354), em conformidade com os artigos 62, inciso III e 72, inciso V, ambos da Lei nº 14.133/2021.

Isto posto, nos limites da análise jurídica e excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência do ajuste, este Núcleo de Assessoramento Jurídico opina:

I - pela possibilidade jurídica do prosseguimento do presente processo de inexigibilidade de licitação, na forma do inciso V e § 5º do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, permitindo a contratação direta da empresa **JR TORRES ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. (CNPJ: 11.246.034/0001-87)**, representado por **JOEL TORRES (CPF: 413.161.509-68)**, a fim de permitir a continuidade da locação do imóvel por meio de novo contrato (Contrato nº 251/2019), por um valor mensal de **R\$ 1.600,00** (um mil e seiscentos reais);

II - sugere-se à alteração do prazo inicial de vigência do contrato para 12 (doze) meses, diverso do que consta na minuta do Anexo IV (1078342), considerando a possibilidade de fatores supervenientes e a ausência de limite de vigência aos contratos de locação na nova legislação⁷, cabendo emitir o referido empenho para o prazo de 12 (doze) meses;

III - assim, cabe assinar a minuta do contrato que segue anexa (1083791); e,

IV - por fim, o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Diário do MPPR, por força do artigo 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

1. Tribunal de Contas da União. Licitações e Contratos - Orientações e Jurisprudências do TCU. 5ª ed. 2023. p. 654.
2. Coordenação de MARIA SILVIA ZANELLA DI PIETRO. Manual de Licitações e Contratos Administrativos: 14.133, de 1º de abril de 2021. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 249.
3. Tribunal de Contas da União. Licitações e Contratos - Orientações e Jurisprudências do TCU. 5ª ed. 2023. p. 693/694.
4. "A avaliação prévia e completa do bem é importante para justificar o valor do contrato, exigência do art. 72, inciso VII. Os Requisitos constantes dos incisos II e III do art. 74, § 5º, estabelecem iter necessário e mitigam a subjetividade do gestor, impondo a realização de verificações que, em princípio, poderiam identificar opções mais adequadas para o interesse público". Coordenação de MARIA SILVIA ZANELLA DI PIETRO. Manual de Licitações e Contratos Administrativos: 14.133, de 1º de abril de 2021. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. p. 250.
5. "A demonstração da "singularidade" é um elemento novo, para esta contratação, em relação ao previsto na legislação anterior, e está relacionada a esta condição de que o imóvel é indubitavelmente o melhor para o atendimento do interesse público. Assim, necessário que no processo constem os motivos que condicionam ou apontam para a necessidade de escolha de um determinado imóvel. [...]. Para ser legítima, a decisão deve ser fulcrada no interesse público e não nas preferências subjetivas do gestor". TORRES, Ronny Charles Lopes de. Leis de Licitações Públicas Comentadas. 14. ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023. p.452/453.
6. "A contratação direta por inexigibilidade de licitação, portanto, não se restringe aos casos em que apenas uma única solução estiver disponível para a Administração Pública contratar determinada prestação. É possível que existam diferentes alternativas e se configure a inviabilidade de competição. Há hipóteses, por exemplo, em que se configura uma personalíssima do contratado". JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de direito administrativo. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 294.
7. ORIENTAÇÃO NORMATIVA 93: "A vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual". (PARECER n. 00024/2023/CNLCA/CGU/AGU)

Curitiba, 31 de julho de 2025

Lucas Paim

Assessor Jurídico



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS PAIM, Assessor**, em 01/08/2025, às 13:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **LEONIRA SALETTE SECCHI, Vice-Diretora**, em 01/08/2025, às 13:30, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://apps.mppr.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1083800** e o código CRC **A45357A8**.

Processo: 19.19.9162.0019158/2025-16

Documento: 1083800 - Versão: 1

RUA MARECHAL HERMES, 751 - Bairro CENTRO CÍVICO, CEP 80530225 Curitiba-PR
Telefone: (41) 3250-4000 - www.mppr.mp.br