



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

Protocolo nº: 19.19.9162.0032046/2025-76

Interessado: Divisão de Gestão de Contratos do Departamento de Aquisições e Logística

Assunto: Inexigibilidade / Locação Jaguariaíva

PARECER JURÍDICO Nº 578/2026-NAJ/SUBADM

SENHOR 2º COORDENADOR EXECUTIVO,

Trata-se do contido no Memorando nº 266/2025-DAL/SUBADM (1190929), proveniente da Divisão de Gestão de Contratos do Departamento de Aquisições e Logística, que visa a Locação de imóvel para abrigar a sede do Ministério Público do Estado do Paraná na Comarca de Jaguariaíva.

Nesse sentido, importa mencionar o teor do Memorando:

- "1. Cumprimentando-o, versa este sobre o Locação de imóvel para abrigar a sede do Ministério Público do Estado do Paraná na Comarca de Jaguariaíva.
2. Cumpre-nos informar que tramitou sobre protocolo nº 19.19.7001.0026963/2024-82, o Pregão Eletrônico nº 90055/2025, para contratação deste objeto, no entanto, ele restou deserto (1173027).
3. Sendo assim, conforme despacho (1174851), sugerimos o encaminhamento dos autos ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, a fim de que seja analisado se o atual imóvel locado atende às especificações do Termo de Referência (1118468)."

O Departamento de Engenharia e Arquitetura aponta que "após análise técnica, constatou-se que o imóvel em questão atende às especificações estabelecidas no respectivo Termo de Referência." (1207257)

A Divisão de Gestão de Contratos do Departamento de Aquisições e Logística, na Informação nº 203/2026-DAL/SUBADM (1231840), complementa:

"Cumprimentando-o, trata o presente da locação de imóvel para abrigar a sede do Ministério Público do Estado do Paraná na Comarca de Jaguariaíva.

Cumpre-nos informar que foi realizado o processo de licitação, que tramitou sob o SEI nº 19.19.7001.0026963/2024-82, e que o Pregão Eletrônico nº 90055/2025 restou deserto(1173027).

Diante disso, e considerando o item I Despacho 1174851, sugerimos a realização de locação mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que, conforme a manifestação do Departamento de Engenharia e Arquitetura 1207257 o imóvel atualmente ocupado atende às especificações do Termo de Referência (1192489), e evita-se custos com mudança e adequações.

Atualmente, temos vigente até o dia **28/02/2026** o Contrato nº 31/2020, cujo objeto é a locação do imóvel sito à Rua Expedicionário, nº 242, em Jaguariaíva/PR, firmado com a Imobiliária Jaguar Imóveis Ltda. (1192494 e 1192515).

Isto posto, recebemos a proposta de locação do imóvel no valor de R\$ 3.300,00 (três mil e

trezentos reais), correspondente ao valor atualmente vigente (1192515). Diante disso, esta Divisão solicitou e conseguiu a redução do valor para R\$ 3.156,00 (três mil, cento e cinquenta e seis reais) 1231920, conforme previsto no Termo de Referência. Devido a redução do valor, a proprietária do imóvel solicitou o prazo de 36 (trinta e seis) meses, com reajuste anual pelo índice IGP-M, o que também corresponde ao Edital do Pregão Eletrônico nº 90055/2025.

Portanto, ante o valor mensal de R\$ 3.156,00 (três mil, cento e cinquenta e seis reais), prevemos o montante de **R\$ 113.616,00 (cento e treze mil, seiscentos e dezesseis reais)**, para o período de **01/03/2026 a 28/02/2029** (trinta e seis meses).

Ademais, informamos que o representante legal da Imobiliária Jaguar Imóveis é o Senhor Carlos Eduardo Dias, portador do RG nº 12.588.903-4 SSP/PR e inscrito no CPF sob nº 096.438.449-35 1232280 e 1232282; a gestor do contrato é Sr. Fernando de Souza Verano pontes e, o fiscal, Sr. Tiago Luiz Mendes da Silva - 1232255.

Ainda, juntam-se a Declaração Unificada 1233259, as certidões de regularidade fiscal e trabalhista da empresa 1233260 e consultas sobre impedimentos de licitar com a Administração Pública no Estado do Paraná 1232297.

Destaca-se que, conforme a consulta realizada (1233782), não há imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades deste Ministério Público.

Logo, remete-se o feito ao **Núcleo de Assessoramento Jurídico**, para as devidas análises e providências."

Conforme informado pelo Departamento Financeiro no movimento 1234501 "existe disponibilidade orçamentária e financeira no valor de **R\$ 31.560,00** (trinta e um mil, quinhentos e sessenta reais), considerando o valor mensal de R\$ 3.156,00 (três mil, cento e cinquenta reais), para atender a despesa em pauta no período de 01/03 a 31/12/2026."

Sobredito Departamento aponta que "Para os anos de 2027 e 2028, o valor anual de R\$ 37.872,00 (trinta e sete mil, oitocentos e setenta e dois reais) constará das Propostas Orçamentárias da Instituição para os respectivos exercícios financeiros, assim como o valor de R\$ 6.312,00 (seis mil, trezentos e doze reais), para o período de 01/01 a 28/02/2029, constará da Proposta Orçamentária do MP para o ano de 2029." Indica, por fim, que a despesa "correrá à conta da dotação orçamentária 0960.03.091.04.8011 - Gestão do Fundo Especial do Ministério Público do Paraná - FUEMP, no subelemento de despesa 3390.3910 - Locação de Imóveis."

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.

Ressalta-se, ainda, que o processo de licitação, que tramitou sob o SEI nº 19.19.7001.0026963/2024-82, e que o Pregão Eletrônico nº 90055/2025 restou deserto(1173027). Ademais, conforme a consulta realizada (1233782), não há imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades deste Ministério Público.

Por fim, sobre os custos com a locação do imóvel situado à Rua Expedicionário, nº 242, em Jaguariaíva/PR, consigna-se as seguintes informações financeiras:

- Contrato nº 31/2020 firmado entre esta Instituição e a empresa Imobiliária Jaguar Imóveis Ltda., cujo objeto é a locação do imóvel localizado na Rua Expedicionário, nº 242, em Jaguariaíva/PR, com área construída de 146,09 m², inscrito na Matrícula nº 8871, do Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariaíva/PR, com o fim de abrigar as instalações dos serviços do Ministério Público, com prazo de vigência de 12 (doze) meses, compreendendo o período de 01 de março de 2020 a 28 de fevereiro 2021, com o valor mensal de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).

- 1º Termo Aditivo ao Contrato nº 31/2020, prorrogou o referido ajuste por mais 12 (doze) meses, de 01 de março de 2021 a 28 de fevereiro 2022, com o valor mensal de R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais).

- 2º Termo Aditivo ao Contrato nº 31/2020, prorrogou o referido ajuste por mais 12 (doze) meses, de 01 de março de 2022 a 28 de fevereiro 2023, com o valor mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

- 3º Termo Aditivo ao Contrato nº 31/2020, prorrogou o referido ajuste por mais 12 (doze)

meses, de 01 de março de 2023 a 29 de fevereiro 2024, com o valor mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

- 4º Termo Aditivo ao Contrato nº 31/2020, prorrogou o referido ajuste por mais 12 (doze) meses, de 01 de março de 2024 a 28 de fevereiro 2025, com o valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

- 6º Termo Aditivo ao Contrato nº 31/2020, prorrogou excepcionalmente o referido ajuste por mais 12 (doze) meses, de 01 de março de 2025 a 28 de fevereiro 2026, com o valor mensal de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais).

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.

No caso em análise, o processo de licitação, que tramitou sob o SEI nº 19.19.7001.0026963/2024-82, e que o Pregão Eletrônico nº 90055/2025 restou deserto (1173027). Ademais, conforme a consulta realizada (1233782), não há imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades deste Ministério Público.

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 Pinhais (Contrato nº 18/2021).

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 (1233260, 1233259, 1232297), 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 do imóvel situado na Rua Expedicionário, nº 242, em Jaguariaíva/PR, com a empresa DM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., a fim de permitir a continuidade da locação do imóvel por meio de novo contrato, por um valor mensal de **R\$ 3.156,00 (três mil, cento e cinquenta e seis reais)**, pelo período de 36 (trinta e seis) meses;

II - assim, cabe assinar o termo do contrato que segue anexo (1238403); e,

III - 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.

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.

Curitiba, 09 de fevereiro de 2026

Tassiane Machado
Assessora Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **TASSIANE REGINA MACHADO**, Assessora, em 10/02/2026, às 18:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELLA DE CASTRO RUPPEL**, Diretora, em 10/02/2026, às 18:27, 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 **1238125** e o código CRC **D98D6EC3**.