



Processo SEI nº 2500000016.003254/2025-80

Parecer nº 166/2025 - Subdefensoria Pública Geral Jurídica

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação, objetivando a aquisição de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Afogados da Ingazeira, da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Coordenadoria de Gestão.

EMENTA: EXAME QUANTO À LEGALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE NÚCLEO DA INSTITUIÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Procedimento Administrativo, encaminhado pela Coordenadoria de Gestão da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, em que se pretende promover a aquisição de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação, imóvel este destinado ao funcionamento do Núcleo de Afogados da Ingazeira-PE.

Constam do presente procedimento Termo de Referência de ID nº 73199862, no bojo do qual restou especificado o objeto a ser contratado, nos termos do art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021.

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos: Laudo de Avaliação Estrutural do Imóvel (ID 73198054), Laudo Técnico de Avaliação (ID 73206386), Contrato de Locação de imóvel nº 002/2015 (ID 73209344); Contrato de Locação de Imóvel Nº 039/2025 (ID 73200208); Contrato de Locação de Imóvel Nº 029/2020 (ID 73200072); Estudo Técnico Preliminar (ID 73199757) e Termo de Referência (ID 73199862).

Também foram acostados os seguintes documentos, pertinentes à avaliação por meio deste parecer jurídico: Certidão Conjunta de Inteiro Teor e Negativa de Ônus (ID 73218691); Certidões negativas de débitos trabalhistas, perante a PGFN e relativas a cada ente federativo (IDs 73279323, 73249164, 73249073); Documentos de identificação do vendedor do imóvel e comprovante de residência (ID 73221227), Documento de arrecadação municipal de IPTU (ID 73249456) e Declaração de não-nepotismo (ID 73221356).

Em continuidade, foi anexado nos autos o bloqueio orçamentário necessário para a contratação do serviço objeto do presente procedimento licitatório, em observância ao art. 72, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, consoante se observa dos IDs nº 73219366 e 73218977.

Ato contínuo, esta Subdefensoria Geral Jurídica determinou, por meio do Despacho n. 4 (ID 74152526 e ID 75197463), a elaboração do procedimento de chamamento público, objetivando uma prospecção mais acurada do cenário imobiliário do Município de Afogados da Ingazeira.

Em seguida, acostou-se aos autos o edital de chamamento público (ID 75440860) e os documentos pertinentes à ulterior lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda do respectivo imóvel (IDs 74549033, 74549535, 74549705, 74549975, 74588858, 74589039, 74589177, 74627059, 74627169 e 74763690).

Por fim, após tramitação interna, tendo sido constatada a inexistência de interessados no procedimento de chamamento público (ID 75818184), e por força do disposto no art. 72, inciso III da Lei nº 14.133/21, vieram os autos para esta Subdefensoria Geral Jurídica, para apresentação de parecer opinativo.

É o breve relatório.

2. DA ANÁLISE JURÍDICA DO CASO:

No caso em tela, a análise do presente parecer é restrita aos parâmetros determinados pela Lei Federal de nº 14.133/2021.

Conforme relatado acima, trata-se de procedimento criado para a formalização de contrato de compra e venda de bem imóvel, através de inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade precípua de atender de forma permanente e adequada às necessidades do Núcleo de Afogados da Ingazeira.

Para uma análise escorreita, sabe-se que o artigo 74 da respectiva Lei enumera as hipóteses de inexigibilidade de Licitação e, dentre elas, previu a hipótese de contratação direta para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, *in verbis*:

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.

José dos Santos Carvalho Filho, em sua obra doutrinária, trata acerca

do assunto e elenca quais os requisitos necessários para que a Administração Pública proceda com a aquisição de imóvel através de inexigibilidade de licitação, uma vez que as características do imóvel que lhe são peculiares tornam inviável a competição dentro do procedimento, conforme transcrito do trecho a seguir^[1]:

Uma das situações que geram a contratação direta é a inexigibilidade de licitação. O pressuposto de tal situação excepcional reside na inviabilidade de competição (art. 74).

Quer dizer: não havendo espaço para que possam concorrer vários interessados na contratação, o certame, que pressupõe exatamente a competitividade, não pode mesmo ser realizado.

(...)

Para a hipótese de inexigibilidade relativa à compra ou locação de imóvel (art. 74, V), viável quando o imóvel apresente peculiaridades que atraiam o contrato, o Estatuto estabeleceu alguns requisitos. Um deles é a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, bem como prazo de amortização dos investimentos.

(...)

Por fim, cabe justificar a singularidade do imóvel para demonstrar a vantagem para a Administração; (...)

Nesta senda, a Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 74, autoriza expressamente a contratação direta para os casos de aquisição de imóvel, desde que constatada a singularidade do bem e, por via de consequência, a inviabilidade da competição.

Ademais, como já supracitado por meio do entendimento de José dos Santos Carvalho Filho, o §5º do supramencionado dispositivo legal impõe a observância cumulativa de três requisitos, que autorizam a relativização do princípio da competitividade. São eles:

- (a) **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;
- (b) **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos** e disponíveis que atendam ao objeto;
- (c) **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel** a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quanto ao primeiro requisito, observa-se que consta dos autos o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel (ID 73206386), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel e que a proposta encaminhada pelo proprietário se enquadra

no valor médio praticado no mercado para compra de imóveis com a dimensão aproximada de 154m² (item 7 do Laudo de Avaliação - ID 73206386).

Neste tocante, importante enfatizar trecho do laudo:

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma zona de qualificação urbana, em uma região central e de grande valorização na cidade. Fica próximo a uma área de comércio de alta densidade, garantindo fácil acesso a diversos serviços e conveniências. Além disso, destaca-se pela proximidade com o Fórum, e outros órgãos do sistema judiciário, o que agrega valor à localização, especialmente para atividades relacionadas ao setor jurídico. O local conta com toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, incluindo rede de abastecimento de água, telefonia, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Afogados da Ingazeira-PE, situada no Sertão de Pernambuco, a cerca de 382 km da capital Recife, possui uma população estimada em 40.241 habitantes. O mercado imobiliário local é marcado por uma alta demanda e ampla oferta de imóveis, o que contribui para valores de mercado superiores aos observados em outras cidades da Região do Pajeú. No entanto, é importante destacar que na área próxima ao Fórum, a oferta de imóveis disponíveis é bastante restrita, o que intensifica ainda mais a valorização imobiliária nessa localização específica, em razão da sua atratividade e escassez de oportunidades.

O imóvel em avaliação destaca-se por sua localização privilegiada, situado ao lado do Fórum da cidade, o que garante fácil acesso e grande conveniência. Além disso, sua proximidade com outros órgãos públicos agrega ainda mais valor ao seu posicionamento estratégico.. Diante das condições do mercado e das características particulares do imóvel avaliado, ele é classificado como de LIQUIDEZ ALTA.

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício para a Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco (SAD-PE), acerca da consulta de imóveis públicos disponíveis no município, em conformidade com o que exige o art. 2º do Decreto Estadual Nº 50.646/2021, tendo sido constatado que não há disponibilidade de nenhum imóvel público desocupado no município para o funcionamento do Núcleo de Afogados da Ingazeira (conforme se verifica do Processo em anexo de SEI nº 2500000002.003428/2025-63, ID 72513266).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser adquirido** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 73271324), quanto à particularidade do imóvel que se pretende adquirir, para o atendimento do interesse público voltado às atuações institucionais da DPPE junto ao Núcleo de Afogados da Ingazeira:

“Registre-se que a Defensoria Pública já ocupa o mesmo imóvel desde o ano de 2015, sendo este estrategicamente situado em uma das principais vias da cidade, no polo jurídico local, defronte ao Fórum da Comarca e à Justiça Eleitoral, circunstância que evidencia sua singularidade e conveniência para a manutenção das atividades institucionais.

A aquisição do bem, ademais, apresenta-se como medida de economicidade e racionalidade administrativa, uma vez que possibilitará a redução das despesas de custeio a partir do exercício de 2026, com a desoneração dos gastos com aluguel.

Além disso, assegurará a estabilidade e a continuidade do atendimento à população em endereço já consolidado e amplamente reconhecido pela comunidade de Afogados da Ingazeira, conferindo maior segurança jurídica e institucional às atividades desenvolvidas pela Defensoria Pública.

Cumprе salientar que esta Defensoria Pública dispõe de dotação orçamentária própria para investimento no presente exercício financeiro, razão pela qual foi tomada a decisão administrativa pela aquisição do referido imóvel, aproveitando a oportunidade de consolidar patrimônio em benefício institucional”.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da caracterização da localização vantajosa do imóvel, da questão estrutural deste e das características das instalações, uma vez que são circunstâncias extra normativas que justificam tal característica. Ademais, a perícia constatou que, na área próxima ao Fórum, a oferta de imóveis disponíveis é restrita, acarretando em uma maior valorização imobiliária.

Outrossim, para o caso em comento, verifica-se que esta Subdefensoria Geral Jurídica suscitou a deflagração do procedimento do chamamento público, conforme se observa dos Despachos ID 74208452 e 75818184, tendo sido constatada a inexistência de interessados para integrar o referido certame.

Dessa forma, o chamamento público realizado cumpre função instrutória essencial ao processo de aquisição, servindo como instrumento de comprovação da inviabilidade de competição e conferindo substrato fático e jurídico à aplicação da hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Uma vez que não houve a manifestação de interessados em compor o referido procedimento, a autoridade competente determinou a continuidade do processo por meio de inexigibilidade de licitação, conforme se observa do Despacho

de ID 74865477.

Portanto, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo de Avaliação (ID 73206386), no Parecer de Inexigibilidade (ID 75822327) e no Termo de Referência (ID 73199862), localizado à Rua Padre Luiz Gonzaga Campos Góis, nº 579, Manoel Valadares, Afogados da Ingazeira-PE, CEP 56800-000, adequa-se às necessidades do Núcleo de Afogados da Ingazeira, tendo em vista a dinâmica e demanda dos atendimentos diários e o espaço adaptado para comportar todos os assistidos diariamente.

Nesta senda, também ficou caracterizada a inviabilidade da competição, visto que o imóvel possui características que a justificam (localização privilegiada, situado ao lado do Fórum da cidade; local de fácil acesso; proximidade com outros órgãos públicos e desnecessidade de adaptação do imóvel às atividades já realizadas).

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos:

- Laudo Técnico de Avaliação (ID 73206386);
- Contrato de Locação de imóvel nº 002/2015 (ID 73209344);
- Contrato de Locação de Imóvel Nº 039/2025 (ID 73200208);
- Contrato de Locação de Imóvel Nº 029/2020 (ID 73200072);
- Termo de Referência (ID 73199862);
- Estudo Técnico Preliminar (ID 73199757);
- Parecer Técnico de avaliação estrutural (ID 73198054);
- Certidão Conjunta de Inteiro Teor e Negativa de Ônus (ID 73218691);
- Certidões negativas de débitos trabalhistas, perante a PGFN e relativas a cada ente federativo (IDs 73279323, 73249164, 73249073);
- Documentos de identificação do vendedor do imóvel e comprovante de residência (IDs 73221227 e 73221227);
- Documento de arrecadação municipal de IPTU (ID 73249456);
- Declaração de não-nepotismo (ID 73221356);

Diante do exposto, conclui-se que restaram integralmente atendidas as exigências legais previstas no art. 74, inciso V, bem como as condições estabelecidas no art. 72, ambos da Lei nº 14.133/2021, evidenciando-se a adequação legal da contratação direta para a aquisição do imóvel destinado à instalação e ao pleno funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública de Afogados da Ingazeira.

3. CONCLUSÃO:

Ante o exposto, manifesta-se favoravelmente ao prosseguimento da inexigibilidade de licitação para aquisição do imóvel localizado à Rua Padre Luiz

Gonzaga Campos Gois, nº 579, Bairro Manoel Valadares, Afogados da Ingazeira/PE, CEP 56800-000, porquanto restaram satisfatoriamente demonstradas e integralmente atendidas as exigências legais previstas nos artigos 72 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, bem como observadas as diretrizes normativas pertinentes à gestão patrimonial do Estado de Pernambuco.

Opina-se, igualmente, apenas em complemento à documentação já acostada aos autos, pela juntada de declaração antinepotismo pelo proprietário do imóvel, devidamente atualizada e preenchida em sua integralidade.

É o parecer, s. m. j.

Recife, 28 de outubro de 2025.

Dandy de Carvalho Soares Pessoa
Subdefensora Pública Geral Jurídica

[1] Carvalho Filho, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo - 37 ed. - Barueri [SP]: Atlas, 2023, p. 220-222.



Documento assinado eletronicamente por **Dandy de Carvalho Soares Pessoa**, em 28/10/2025, às 16:08, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **75845018** e o código CRC **C29199FC**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

Av. Manoel Borba, 640, - Bairro Boa Vista, Recife/PE - CEP 50070-000, Telefone: