



**Processo SEI nº 250000021.002500/2025-15**

**Parecer nº 188/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos  
Inexigibilidade nº 17/2025 (Processo Licitatório nº 67/2025)**

**MÉRITO:** Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 17/2025, objetivando a locação de salas comerciais, com o intuito de viabilizar a instalação e o funcionamento da Assessoria de Segurança Institucional no âmbito da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

**INTERESSADO:** Unidade de Contratos e Convênios Estaduais.

*EMENTA: EXAME QUANTO À LEGALIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA, POR MEIO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS DESTINADAS À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DA ASSESSORIA DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.*

## **1. RELATÓRIO:**

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 67/2025, encaminhado pela Unidade de Contratos e Convênios Estaduais da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, em que se pretende promover contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, objetivando a locação de salas comerciais, destinadas à instalação e ao funcionamento da Assessoria de Segurança Institucional no âmbito da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, com o propósito de garantir condições adequadas ao desempenho das atividades relacionadas à segurança patrimonial e institucional, incluindo as ações desenvolvidas por brigadistas e demais equipes responsáveis pela prevenção e resposta a situações de risco.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de nova abertura de inexigibilidade de licitação de ID nº 70037389, o Estudo Técnico Preliminar (ID 75971303) e o respectivo Termo de Referência de ID nº 75969690, no bojo do qual restou especificado o objeto a ser contratado, nos termos do art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021.

Foram acostados, igualmente, o Contrato nº 071/2020 (ID 70040106), cujo término de vigência se opera em 30/11/2025 e os respectivos termos aditivos (IDs 70040662, 70040852, 70040982 e 70041171), todas as certidões negativas de débito e de regularidade fiscal, assim como a as atas de assembleia geral, a

declaração de antinepotismo (IDs 73287660, 73288796, 73289314, 73289451, 73289672, 73290127, 73289891, 73290397, 73290530, 73290651, 73291012) e a certidão de matrícula de imóvel (ID 73291012). Também consta dos autos o laudo técnico de avaliação de aluguel (ID 75779234).

A empresa anuiu com a proposta de locação das referidas salas comerciais (ID 73288529).

Consta, também, 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 76787771 e 76789365.

Por fim, após tramitação interna, 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.

Desta forma, o artigo 74 da respectiva Lei enumera as hipóteses de inexigibilidade de Licitação e, dentre elas, previu a hipótese de inexigibilidade para locação de imóvel, *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.*

Especificamente, nos casos de contratação via inexigibilidade de licitação, cita-se o seguinte trecho do entendimento doutrinário de José dos Santos Carvalho Filho <sup>[1]</sup>:

*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 locação de imóvel, desde que constatada a singularidade do bem e, por via de consequência, a inviabilidade da competição.

Por outro lado, §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 **Laudo Técnico de Avaliação do Aluguel** (ID 75779234), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel (as duas salas comerciais) e que a proposta encaminhada pelo proprietário se enquadra no valor médio praticado no mercado.

Neste tocante, importante enfatizar trecho do laudo:

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

*O imóvel está localizado em Zona de qualificação Urbana, próximo ao comércio de alta densidade, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de rede de água, telefone e energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação. A proximidade com muitos pontos de comércio possibilita o acesso a uma grande variedade de estabelecimentos mais variadas proporções e ramos de atividade.*

*(...)*

### **5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

*A cidade do Recife possui uma população aproximada de 1.490.000 habitantes. Observa-se, no cenário pós-pandemia, uma retomada significativa da atividade econômica no país, refletindo diretamente no aquecimento do mercado imobiliário, que atualmente apresenta elevado volume de transações. Verifica-se também uma ampla oferta de imóveis com características semelhantes e uma boa absorção pelo mercado, indicando dinamismo no setor. O imóvel avaliado apresenta padrão construtivo compatível com o observado na cidade, possuindo área e características semelhantes à maioria das unidades comerciais analisadas na amostra. Considerando as condições atuais do mercado e os atributos específicos do bem avaliando, sua liquidez é classificada como alta.*

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício nº 148/2025, constante do ID 75967409 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 de Recife-PE com as características solicitadas (resposta encaminhada por meio da Cota nº 823/2025/SAD também constante do ID 75967409).

Restou igualmente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 75967121 da Coordenação de Gestão, em razão de sua localização estratégica, contígua ao prédio-sede da instituição (Rua do Progresso, nº 255, próxima à sede localizada à Av. Manoel Borba, nº 640, Boa Vista, Recife), o que facilita a logística de atendimento, a integração entre setores e o acesso de servidores, defensores e público assistido.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 75967121), quanto à particularidade do imóvel que se pretende alugar, destinado a comportar a Assessoria de Segurança Institucional da DPPE:

*“Considerando os elementos constantes dos autos, autorizo a abertura de processo de contratação, mediante inexigibilidade de licitação, para a locação das salas comerciais nº 202 e 203, situadas à Rua do Progresso, nº 255, Boa Vista, Recife/PE, destinadas à instalação e funcionamento da Assessoria de Segurança Institucional da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.*

*A medida fundamenta-se no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente atendidos os requisitos legais:*

- a) Avaliação prévia, elaborada pelo Setor de Engenharia da DPPE, que confirma a adequação do valor locatício ao preço de mercado, conforme a norma ABNT nº 14653-2;*
- b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis,*

conforme resposta da SAD-PE nos autos do Processo SEI nº 2500000002.002799.2025-28;

c) Singularidade do imóvel, em razão de sua localização estratégica, contígua ao prédio-sede da instituição (Av. Manoel Borba, nº 640, Boa Vista, Recife), o que facilita a logística de atendimento, a integração entre setores e o acesso de servidores, defensores e público assistido.

Ressalto que o imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da empresa ÁGIL - Agilidade Comercial, Representações e Participações S/A, conforme documentação apresentada sob ID nº 73291012, atendendo ao requisito de comprovação de titularidade exigido para a formalização da contratação.

Destaca-se, ainda, que o imóvel já vem sendo utilizado pela Defensoria Pública, apresentando condições plenamente satisfatórias de uso, com infraestrutura adequada, acessibilidade e segurança, além de demandar apenas pequenos reparos e ajustes estruturais (pintura, divisórias, instalação de equipamentos e serviços elétricos/hidráulicos).

Dessa forma, a manutenção da locação revela-se a solução mais vantajosa e eficiente para a Administração, assegurando a continuidade das atividades institucionais e evitando custos adicionais e prejuízos operacionais decorrentes de eventual mudança de sede”.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da singularidade do imóvel (seja pela localização privilegiada em Zona de qualificação urbana, situado próximo ao comércio de alta densidade, inclusive considerando que o imóvel já vem sendo locado pela DPPE, tendo encerrado a vigência de 60 meses do último contrato), uma vez que essas são circunstâncias extra normativas que justificam a inexigibilidade. Portanto, o rol de hipóteses previsto no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 deve ser considerado meramente exemplificativo.

Diante dessas considerações e dos documentos pertinentes, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 75779234), no Parecer de Inexigibilidade (ID 76242728) e no Termo de Referência (ID 75969690), localizado à Rua do Progresso, nº 255, Boa Vista, Recife/PE, consistente nas duas salas comerciais nº 202 e 203, se adequa às necessidades da Assessoria de Segurança Institucional, tendo em vista a localização estratégica da propriedade, contígua ao prédio-sede da instituição, o que facilita a logística de atendimento, a integração entre setores e o acesso de servidores, defensores e público assistido.

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

- Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 73288529);
- Certidões negativas de débitos perante os respectivos entes

federativos, perante a Justiça do Trabalho e perante o FGTS (IDs 73289314, 73290397, 73290530, 73290651, 76779784 e 76783585);

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente contratação perfaz o montante de R\$38.640,00 (trinta e oito mil, seiscentos e quarenta reais), isto é, R\$3.220,00 (três mil, duzentos e vinte reais mensais), conforme consta do Parecer técnico de ID 76242728, Termo de Referência de ID 75969690 e atestado de reserva orçamentária de ID 76789365. Destarte, o valor é compatível com o mercado, conforme demonstra o laudo de avaliação, que utilizou o critério da norma NBR 14653-2, da ABNT.

Diante do exposto, conclui-se estar demonstrada de forma efetiva as condições expressas nos artigos 72 e 74 da Lei nº 14.133/2021, especificamente com o intuito de se proceder à locação das salas comerciais nº 202 e 203, situadas à Rua do Progresso, nº 255, Boa Vista, Recife-PE, pelo órgão licitante.

### 3. CONCLUSÃO:

Ante o exposto, opina-se pela viabilidade jurídica no tocante ao prosseguimento da inexigibilidade, uma vez cumpridos os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021.

**É o parecer, s. m. j.**

Recife, 13 de novembro de 2025.

DANDY DE CARVALHO SOARES PESSOA  
Subdefensora 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 13/11/2025, às 18:42, 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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **76855161** e o código CRC **10D82402**.

**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO**

Rua Marques do Amorim, nº 127, - Bairro Boa Vista, Recife/PE - CEP , Telefone:

