

Processo SEI nº 2500000021.000201/2024-57

Parecer nº 29/2024 - Subdefensoria Pública Geral Jurídica

Inexigibilidade nº 03/2024 (Processo Licitatório nº 13/2024)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 13/2024, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Bom Conselho-PE da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Coordenação de Gestão.

EMENTA: EXAME QUANTO À LEGALIDADE DE MINUTA DE EDITAL DE LICITAÇÃO, NA MODALIDADE INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO INSTALAÇÃO DE NÚCLEO DA INSTITUIÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 13/2024, encaminhado pela Unidade de Licitações da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, no qual será utilizada a modalidade licitatória da Inexigibilidade, objetivando a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Núcleo de Bom Conselho-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 48006386 e o Termo de Referência de ID nº 48881047, no bojo do qual restou especificado o objeto do certame, nos termos do art. 6º, inciso XXIII da Lei nº 14.133/2021.

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 do ID nº 48591015.

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, *in verbis*:

Art. 74, Lei 14.133/2021. 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 de doutrina^[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 locação de imóvel, desde que preenchidos os requisitos do parágrafo quinto do referido dispositivo legal, o qual se transcreve abaixo.

Art. 74, § 5º, Lei 14.133/2021. 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.

Os supramencionados requisitos foram devidamente observados pela unidade demandante, consoante se observa do despacho de ID 48698423.

“Quanto ao tema da avaliação prévia, verificamos que o laudo utilizou o critério da norma n. 14653-2, da ABNT, sendo compatível o valor do aluguel com o preço de mercado.

No tocante a inexistência de imóveis públicos vagos, segue resposta da SAD-PE no Processo Sei n. 2500000002.000034/2024-72, certificando a existência de um único imóvel disponível, o qual, entretanto, encontra-se localizado a cinco quilômetros de distância do centro urbano, em péssimo estado de conservação e com uma estrutura física inadequada.

Quanto à escolha do imóvel, ressaltamos a singularidade do imóvel, seja pela localização – fator primordial para instalação do núcleo da Defensoria -, seja pelas instalações físicas – que não demandam grande reparos físicos para utilização. Saliento, ademais, que as adaptações necessárias à instalação da Defensoria, limitam-se a pintura, divisão do espaço com paredes de drywall, instalações dos ares condicionados e outros pequenos serviços elétricos e hidráulicos, compensando, sobremaneira, a escolha do imóvel.”

Neste sentido, conforme mencionado pelo despacho de ID 48698423, verifica-se que houve atendimento às formalidades necessárias, tendo sido demonstrado, de forma inequívoca, a inviabilidade de competição, em virtude da localização do imóvel, conforme consta do Laudo Técnico de Avaliação do Aluguel (ID 48005520):

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado em Zona de qualificação Urbana, próximo ao comércio de densidade alta urbanos, 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 alguns pontos de comércio possibilita o acesso a estabelecimentos comerciais das mais variadas proporções e ramos de atividade.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da boa localização do imóvel, da questão estrutural deste, dos custos de instalação, bem como em razão das características das instalações, uma vez que são circunstâncias extra normativas que justificam tal

característica.

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos (IDs 48001278, 48001361, 48001445, 48001566, 48001609, 48001788, 48001948, 48002134, 48002325, 48002433, 45768240, 48003012, 48003460, 48005057 e 48435468):

- Certidão de Registro de Imóvel;
- Certidão de Ônus Reais;
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários;
- Comprovantes de fornecimento de água e de energia elétrica do imóvel;
- Extrato de dados bancários;
- Documentos de Identificação do locador;
- Comprovante de residência;
- Certidão negativa de débitos quanto à taxa de prevenção de incêndios (TPEI).

Por sua vez, o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme consta da Comunicação Interna N. 88 (ID 48006386), do Laudo de Avaliação do Imóvel (ID 48005520) e do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 48591015).

Ademais, restou também observado o **demonstrativo da vantajosidade** da locação do imóvel, para a Administração Pública, bem como do valor correspondente ao aluguel, presentes no Laudo de Avaliação (ID 48005520):

4.2.4 Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em janeiro de 2024, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes para obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando.

5. Conclusão

Desta forma, este Engenheiro Civil, encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel mensal, conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho, este imóvel é o que apresenta mais vantagem em questão estrutural, por se tratar de uma construção recente atendendo a demanda Defensoria Pública do Estado e o preço está compatível com o valor de mercado.

Diante do exposto, conclui-se que restaram demonstradas, 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 de imóvel destinado às instalações do Núcleo da Defensoria de Bom Conselho-PE, pelo órgão licitante.

3. CONCLUSÃO:

Ante o exposto, opina-se pelo prosseguimento da inexigibilidade, uma vez cumpridos os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021.

É o parecer, s. m. j.

Recife, 08 de abril de 2024.

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 08/04/2024, às 15:47, 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 **48885514** e o código CRC **1AF666AF**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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