



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Processo SEI nº 2500000021.000192/2024-02

Parecer nº 69/2024 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 07/2024 (Processo Licitatório nº 37/2024)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 37/2024, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Unidade de Contratos e Convênios Estaduais.

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

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 37/2024, encaminhado pela Unidade de Contratos e Convênios Estaduais da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, no qual será utilizada a modalidade licitatória da Inexigibilidade, objetivando a Locação do imóvel situado a Rua do Progresso, 255, Bloco B, Soledade, Recife/PE (Empresarial Progresso), o qual servirá para funcionamento da Central de Atendimento da Capital, das Subdefensorias, da Coordenação de Gestão e do Gabinete do Defensor Público Geral, atendendo às necessidades da Instituição.



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de IDs nº 45739614 e 47203379 e o Termo de Referência de ID nº 52072833, 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 50563768.

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. 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.



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Especificamente, nos casos de contratação via inexigibilidade de licitação, cita-se o seguinte trecho de doutrina¹:

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.

Por outro lado, verifica-se que houve atendimento às formalidades necessárias, tendo sido demonstrado, de forma inequívoca, a

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



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

inviabilidade de competição, em virtude da localização do imóvel, conforme consta do Despacho 653 (ID 52071003):

No tocante a inexistência de imóveis públicos vagos, segue resposta da SAD-PE no Processo Sei n. 2500000002.00136/2024-41, certificando a existência de imóvel público disponível, porém com área aquém da necessária pela instituição e com imóveis de padrões construtivos antigos.

Portanto, não obstante a existência de imóveis públicos disponíveis, tais imóveis não atendem às finalidades pretendidas pela Instituição, qual seja, a de comportar todas as salas de todos os Núcleos Institucionais, possuindo uma estrutura aquém da necessária.

Ainda, nesse sentido, o Despacho supracitado justifica que tais imóveis disponíveis, além de não atenderem às dimensões exigidas, também não possuem um padrão construtivo que atendam aos requisitos mínimos esperados para as atividades realizadas no âmbito da Instituição.

Por outro lado, cumpre mencionar que o imóvel alugado já vem sendo locado desde o ano de 2019, sendo utilizado de forma compartilhada, desde o princípio, com a Defensoria Pública da União. Nesse sentido, a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco alugava, inicialmente, o quarto, o quinto e o sexto andar do respectivo imóvel, tendo surgido a necessidade de ampliar o espaço e de alugar, igualmente, o sétimo andar, considerando o aumento da demanda de atendimentos a serem realizados por esta Instituição (vide ID 52071003).

Assim, a inviabilidade de disputa decorre tanto da boa localização do imóvel, quanto da avaliação estrutural deste, dos custos anteriores de instalação, bem como em razão da qualidade das instalações,



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

uma vez que são circunstâncias extra normativas que justificam tal característica. Portanto, o rol de hipóteses previsto no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 deve ser considerado meramente exemplificativo.

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos (IDs 50184505):

1. E-mail, contendo o respectivo aceite da contratação;
2. Check-List dos respectivos documentos;
3. Minuta de Proposta de Locação do Imóvel;
4. Minuta de Proposta Final de Locação;
5. Certidões Negativas Imobiliárias (nºs 141313775, 141313782, 141313786, 141313790, 141313792, 141313798 e 141313806);
6. Certidões Narrativas de Débitos;
7. Certidões de Ônus e Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias;
8. Extratos das últimas faturas de conta de luz da Celpe (Companhia Energética de Pernambuco), bem como as respectivas ordens bancárias;
9. Declaração Negativa de Débitos de Condomínio;
10. Certidão de Inteiro Teor - Jucepe;
11. Certidão - CNPJ;
12. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa - Federal, Estadual e Municipal;
13. Certidão Negativa de FGTS;
14. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
15. Documentos pertinentes ao proprietário e documentos comprobatórios de Propriedade de Imóvel;

Por sua vez, o valor mensal do contrato de aluguel perfaz o montante de R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais), conforme consta de Parecer emitido pela Unidade de Compras (ID 52111754), do Laudo de



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Avaliação do Imóvel (ID 49354325) e do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 50563768).

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 49354325):

4.2.4 Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em Abril 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 de uma construção recente atendendo a demanda [da] Defensoria Pública do Estado e o preço está compatível com o valor de mercado.

Diante do exposto, conclui-se que restou 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 do imóvel situado à Rua do Progresso, 255, Bloco B, Soledade, Recife/PE (Empresarial Progresso), o qual servirá para funcionamento da Central de Atendimento da Capital, das



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Subdefensorias, da Coordenação de Gestão e do gabinete do Defensor Público Geral, atendendo às necessidades da Instituição.

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, 02 de julho de 2024.

FATIMA MARIA ALCANTARA
DO AMARAL
MEIRA:10134700449

Assinado de forma digital por FATIMA
MARIA ALCANTARA DO AMARAL
MEIRA:10134700449
Dados: 2024.07.02 13:04:00 -03'00'

Fátima Maria Alcântara do Amaral Meira

Subdefensora Pública Geral