



Processo SEI nº 2500000021.001966/2024-12

**Parecer nº 76/2024 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 08/2024 (Processo Licitatório nº 38/2024)**

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 08/2024, objetivando a locação de imóvel para servir de instalação do Setor de Transportes, atendendo à necessidade de guarda e armazenamento dos veículos da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Unidade de Convênios e Contratos Estaduais.

*EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO.
LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO, POR
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO
DE IMÓVEIS DESTINADO À INSTALAÇÃO DO
SETOR DE TRANSPORTES DA INSTITUIÇÃO.
PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI.
APROVAÇÃO.*

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 38/2024, encaminhado pela Unidade de Convênios e Contratos Estaduais da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, em relação ao qual se requer análise da regularidade de inexigibilidade de licitação, com o objetivo de locação de imóvel para instalação do Setor de Transportes, atendendo à necessidade de guarda e armazenamento dos veículos da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

Constam, do presente procedimento, o Termo de Referência de ID nº 53104402, 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 52661209.

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.

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.

Por outro lado, 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 52000410):

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado em uma Zona de Qualificação Urbana, próximo a um comércio de alta densidade, e é equipado com toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, incluindo rede de água, telefone e energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação. Além disso, destaca-se sua localização estratégica próxima ao nosso almoxarifado e depósito de todo o material, o que facilita o deslocamento para o mesmo, otimizando nossas operações logísticas.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da boa localização do imóvel, da questão estrutural deste, bem como em razão das características das instalações físicas, 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 51765810):

- Registro do Imóvel;
- Certidão Narrativa Imobiliária;
- Comprovantes de conta de energia elétrica e de água;
- Certidão Narrativa de Débitos- Corpo de Bombeiros;
- Consulta CNPJ e CNAE;
- Certidão Narrativa Municipal - Dados Cadastrais;
- Declaração de Antinepotismo;
- Certidões Negativas de Débitos Estadual, Federal e Trabalhista;
- Certidões de Regularidade Fiscal (Municipal e Estadual);
- Documentos pertinentes ao locador;
- Alteração do Contrato Social;
- Declaração de Enquadramento da SAG como ME/EPP;

Por sua vez, o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), conforme consta da Comunicação Interna N. 191 (ID 51794049), do Laudo de Avaliação do Imóvel (ID 52000410) e do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 52660892).

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 52000410):

4.2.4 Pesquisas de Valores

O presente laudo é o resultado de uma extensa pesquisa na região, datada de junho de 2024, com o objetivo de obter

elementos comparativos. Foram consultadas diversas fontes para a obtenção de valores, ofertas e informações específicas do mercado local referentes ao tipo de imóvel avaliado.

[...]

Considerando que a Defensoria Pública já possui um galpão alugado na mesma região a um valor abaixo do mercado, não conseguimos encontrar imóveis com valores similares. Portanto, este imóvel atendeu a todos os requisitos da instituição, além de apresentar um padrão construtivo superior ao do outro galpão. Dessa forma, evitaremos possíveis manutenções ou gastos futuros.

5. Conclusão

Dessa maneira, como Engenheiro Civil, concluo minhas considerações, determinando o valor total mensal do imóvel com base na pesquisa realizada no mercado imobiliário local e fundamentado pelas normas descritas neste trabalho. Este imóvel destaca-se pelo seu padrão construtivo muito bom, atendendo às demandas da Defensoria Pública do Estado. Além disso, seu preço está em conformidade com o valor de mercado.

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 de imóvel para servir de instalação do Setor de Transportes, atendendo à necessidade de guarda e armazenamento dos veículos da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

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, 18 de julho de 2024.

DANDY DE CARVALHO SOARES PESSOA
Subdefensora Geral de Assuntos Jurídicos

[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 18/07/2024, às 17:08, 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 **53378091** e o código CRC **3FB9955F**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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