



Processo SEI nº 2500000021.000193/2024-49

**Parecer nº 90/2024 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 10/2024 (Processo Licitatório nº 45/2024)**

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 45/2024, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Ipojuca-PE da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Unidade de Contratos e Convênios Estaduais.

EMENTA: EXAME QUANTO À LEGALIDADE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA OS FINS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE NÚCLEO DE IPOJUCA DA DPPE. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 45/2024, encaminhado pela Unidade de Contratos e Convênios Estaduais da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, para os fins de análise jurídica de inexigibilidade de licitação, objetivando a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Núcleo de Ipojuca-PE, atendendo às necessidades do Órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 45746083 e o Termo de Referência de ID nº 53589702, 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 53521040.

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 demonstrada, de forma inequívoca, a inviabilidade de competição, em virtude da localização do imóvel, conforme consta dos Laudos Técnicos de Avaliação do Aluguel (ID 47540734 e 53536285):

1.1.2 Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado em Zona de qualificação Urbana, próximo ao comércio de densidade alta, 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 e das características das instalações, 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.

Posto isso, depreende-se dos documentos acostados aos autos do Processo Administrativo que o imóvel vem sendo locado desde 2 de maio de 2019, por intermédio do Contrato Nº 038/2019, tendo sido renovado por duas vezes sucessivas, em 6 de abril de 2022 e, posteriormente, em 6 de fevereiro de 2023.

Desta forma, a última prorrogação do Contrato Nº 038/2019 teve a sua vigência findada em 01/05/2024, razão pela qual a Unidade demandante e a Coordenação de Gestão procederam com os trâmites para a nova contratação, garantindo, assim, a continuidade da prestação dos serviços aos assistidos por esta Instituição no âmbito das atividades do Município de Ipojuca.

Neste sentido, consta expressamente indicado no Despacho 804, emitido pela Coordenação de Gestão (ID 53584335), que não há outro imóvel, na localidade, com características semelhantes e que a transferência da estrutura administrativa já instalada para outro imóvel particular seria dispendioso para esta Instituição.

Assim, referente à locação do mesmo imóvel, foram levados em consideração tanto a questão econômico-financeira, quanto a continuidade do serviço público, percebendo-se a vantajosidade na manutenção da contratação com o mesmo locador, inclusive, considerando a facilidade e o conhecimento da localidade pelos assistidos.

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos (ID 53551756):

- Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Posse;
- Escritura Particular de Doação de Benfeitorias;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Narrativa de Débitos - TPEI;
- Comprovante de situação cadastral - CNPJ;
- Contrato Social perante a JUCEPE;
- 1ª, 2ª e 3ª Alterações do Contrato Social;
- Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais;

- Certidão de Regularidade Fiscal Estadual;
- Certidão de Regularidade perante o FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Municipal;
- Proposta de Locação de Imóvel;

Ademais, a Unidade demandante também acostou aos autos o retorno à consulta pelo locador, por meio de *e-mail* (ID 48212424), em que se manifestou favoravelmente à continuidade da locação do imóvel, por meio de novo contrato, com a ressalva de haver a correção monetária do valor, utilizando-se, para tanto, do índice INPC (vide extrato do cálculo de ID 49409341).

Assim, o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$ 5.296,00 (cinco mil, duzentos e noventa e seis reais), já com a atualização, conforme consta do Despacho n. 29 (ID 53535468), do Laudo de Avaliação do Imóvel (ID 53536285) e do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 53521040).

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 53536285):

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.

Por fim, cumpre mencionar que as diligências exigidas pelo art. 74 da Lei nº 14.133/2021, foram devidamente cumpridas, especialmente a que se refere à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (vide SEI 2500000002.001360/2024-05).

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 destinado às instalações do Núcleo da Defensoria de Ipojuca-PE, pelo órgão licitante.

3. CONCLUSÃO:

Ante o exposto, opina-se pelo prosseguimento da inexigibilidade, uma vez

cumpridos os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer, s. m. j.

Recife, 1º de agosto 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 01/08/2024, às 11:55, 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 **53944708** e o código CRC **7253EED0**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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