

**Processo SEI nº 2500000021.004524/2024-10**

**Parecer nº 01/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos  
Inexigibilidade nº 01/2025 (Processo Licitatório nº 01/2025)**

**MÉRITO:** Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 01/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Jaboatão dos Guararapes-PE 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 NÚCLEO DA INSTITUIÇÃO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.*

## **1. RELATÓRIO:**

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 01/2025, encaminhado pela Unidade de Compras 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 do Jaboatão dos Guararapes-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 59039248 e o Termo de Referência de ID nº 61185635, 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 dos IDs nº 61171749 e 61172014.

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<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, inciso V, 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 do Laudo Técnico de Avaliação do Aluguel (ID 59735305):

### **1.1.2 Melhoramentos Públicos**

*O imóvel está localizado em uma zona de qualificação urbana, próximo a uma área de comércio de alta densidade, e conta com toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, incluindo rede de água,*

*telefone, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.*

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da caracterização da localização vantajosa do imóvel, da questão estrutural deste e das características das instalações, uma vez que são circunstâncias extra normativas que justificam tal característica.

Neste sentido, fora mencionada a singularidade do imóvel que se pretende locar, por meio do despacho de ID 61182864, “ressaltamos a singularidade do imóvel, seja pela localização - fator primordial para instalação da Defensoria, eis que situado em local de fácil acesso aos assistidos, com ampla rede de transporte público -, seja pelas instalações físicas, eis que se trata de imóvel novo, que demandará apenas pequenas modificações para utilização, com excelente padrão construtivo.”.

Por esta razão, foram levados em consideração tanto a questão econômico-financeira, quanto a singularidade do imóvel.

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

- Manifestação de interesse, através de *e-mail*, por parte da DPPE;
- Manifestação de aceite por parte do locador;
- Escritura Pública;
- Proposta de Locação;
- Estatuto Social;
- Certidões Negativas de Débitos, referentes aos tributos federais, estaduais e municipais;
- Certidão Negativa de Débitos do FGTS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

Ademais, a Unidade demandante também acostou aos autos a manifestação de interesse emitida pelo locador, por meio de *e-mail*, em que se manifestou favoravelmente à locação do imóvel, por meio de novo contrato.

Por fim, cumpre mencionar que as diligências exigidas pelo art. 74, §5º 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 (consoante Despacho de ID 61182864).

Diante do exposto, conclui-se estarem 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 Jaboatão dos Guararapes-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, 10 de janeiro de 2025.

FATIMA MARIA ALCANTARA DO AMARAL MEIRA:10134700449  
Assinado de forma digital por FATIMA MARIA ALCANTARA DO AMARAL MEIRA:10134700449  
Dados: 2025.01.14 13:10:39 -03'00'

**Fátima Maria Alcântara do Amaral Meira**  
**Subdefensora Pública-Geral**