



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Processo SEI nº 2500000021.003703/2024-30

Parecer nº 03/2024 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos

Inexigibilidade nº 03/2024 (Processo Licitatório nº 03/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 03/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Caruaru-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 03/2024, 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 de imóvel, destinado ao funcionamento do Núcleo de Caruaru-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 56337506 e o Termo de Referência de ID nº



61284467, 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 61172423 e 61172667.

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 doutrina¹:

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

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 do Laudo Técnico de Avaliação do Aluguel (ID 60959108):

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

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.

(...)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em avaliação destaca-se por sua localização central, sendo um diferencial em relação aos demais imóveis da região. Apesar de não ser uma construção recente, atende plenamente às necessidades da Defensoria Pública, oferecendo um espaço funcional e adequado. Além disso, sua estrutura apresenta facilidades para adaptações específicas, garantindo uma solução personalizada e eficiente para o uso da instituição.

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. 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 a Defensoria Pública de Pernambuco locava o imóvel situado na Rua Pedro Jordão, Nº 688, desde 09 de abril de 2020, onde funcionava o Núcleo de Caruaru, por intermédio do Contrato Nº 030/2020.



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Observa-se, contudo, do presente procedimento, que faz-se necessária a locação de novo imóvel, tendo em vista a necessidade de ampliação do Núcleo e levando-se em consideração o término do contrato anterior (vide ID 61284527).

Desta forma, a vigência do Contrato Nº 030/2020 perdura somente até 07/04/2025, razão pela qual a Unidade demandante e a Coordenação de Gestão procederam com os trâmites para a locação de novo imóvel (situado à Rua Cleto Campelo, Nº 29, CD 01 Nossa Senhora das Dores, Caruaru/PE), garantindo, assim, a continuidade da prestação dos serviços aos assistidos por esta Instituição no âmbito das atividades do Município de Caruaru.

Para proceder com a locação, a DPPE encaminhou Ofício (ID 56750314) para a Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco, acerca da consulta de imóveis disponíveis para aluguel no município, em conformidade com o que exige o art. 2º do Decreto Estadual Nº 50.646/2021.

Nesse sentido, consta expressamente indicado nos documentos de IDs 56667144 e 56863548 (Cota Nº 125/2024/SAD - UCADI), emitido pela SAD-PE, a existência de dois imóveis disponíveis para locação no município em comento:

1. *Imóvel tipo TERRENO situado na Rua Projetada R-15 (prolongamento da Av. Itamaraty), lote 11, quadra XLIII, Loteamento Recanto do Agreste, Nova Caruaru (56665420);*
2. *Imóvel tipo GALPÃO situado na Rua Mossoró (antiga Rua São Fernando), nº 221, Maurício de Nassau, com 3.457,40 m² de área construída e 27.265,17 m² de área de terreno (56665467). Imóvel afetado à PCPE, em processo de devolução à SAD (SEI 3900000909.000024/2019-43);*



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Não obstante ter sido constatada a existência de dois imóveis para locação no município de Caruaru, observa-se do processo administrativo e, em especial, do laudo técnico emitido por engenheiro credenciado (ID 60959108), que a locação do imóvel mencionado no laudo mostra-se viável e mais vantajosa, tendo em vista a localidade do novo espaço e a sua estrutura, que possui cinco pavimentos, possibilitando a ampliação do atendimento e proporcionando um maior conforto aos assistidos, servidores e defensores públicos (vide ID 61284527).

Ademais, conforme atestado pelo Coordenador de Gestão (ID 61284527), os dois imóveis mencionados pela SAD-PE não se demonstram adequados para as necessidades do Núcleo de Caruaru. Do Ofício da SAD-PE, observa-se que existe a disponibilidade de um terreno e de um galpão. Por outro lado, esta DPPE pretende locar o imóvel com espaço de 1100 m², com estrutura adequada para a disponibilização de atendimento ao público.

Portanto, resta evidente que o imóvel ora indicado no ID 59353872 (Av. Cleto Campelo nº 29-A B, Nossa Senhora das Dores, Caruaru-PE, CEP 55.002- 400) se adequa às necessidades do Núcleo de Caruaru, tendo em vista a demanda de atendimentos e o espaço adaptado para comportar todos os assistidos diariamente.

Nesta senda, também ficou caracterizada a inviabilidade da competição, visto que o imóvel possui características que a justificam (boa localização, com fácil acesso ao transporte público e boas instalações físicas, demandando poucas modificações para acomodar a estrutura da Instituição).

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos (ID 59353872):



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

- Escritura Pública de Incorporação do imóvel;
- Desenho técnico do projeto arquitetônico do imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos imobiliários;
- Certidão de Registro de Matrícula;
- Comprovantes de Requerimento de Análise de Projeto e Requerimento de Vistoria de Regularização;
- Extrato da fatura de energia elétrica e comprovantes de pagamento e de quitação;
- Declaração de anti-nepotismo assinada;
- Certidão de baixa da inscrição no CNPJ;
- Certidão de ônus reais;

Ademais, a Unidade demandante também acostou aos autos a Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 59353872).

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$23.000,00 (vinte e três mil reais), conforme consta do Despacho n. 13 (ID 61284527), do Laudo de Avaliação do Imóvel (ID 60959108) e do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 61172423). Destarte, o valor é compatível com o mercado, conforme demonstra o laudo de avaliação, que utilizou o critério da norma n. 14.653-2/2011, da ABNT.

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 60959108):

6.2.4 Pesquisas de Valores



**DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO**

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em Dezembro 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.

Esses elementos se encontram devidamente caracterizado em Anexo 01 do presente trabalho. Após devida análise de todos elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel.

Por fim, cumpre mencionar que as diligências exigidas pelo art. 74 da Lei nº 14.133/2021, foram devidamente cumpridas, assim como a exigência do Decreto Estadual nº 50.646/2021 quanto à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (consoante Despacho de ID 56667144).

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 Caruaru-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.



**DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO**

Recife, 15 de janeiro de 2025.

FATIMA MARIA ALCANTARA DO AMARAL MEIRA:10134700449
AMARAL MEIRA:10134700449

Assinado de forma digital por FATIMA
MARIA ALCANTARA DO AMARAL
MEIRA:10134700449
Dados: 2025.01.15 11:08:29 -03'00'

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