



Processo SEI nº 2500000021.004571/2024-63

**Parecer nº 24/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 04/2024 (Processo Licitatório nº 10/2025)**

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 10/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de São Bento do Una-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 10/2025, 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 São Bento do Una-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 59263369 e o Termo de Referência de ID nº 62185917, 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 62006081 e 62006542.

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, cabe colacionar o entendimento doutrinário sustentado por José dos Santos Carvalho Filho^[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.

Outrossim, 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 61950913):

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma zona de qualificação urbana, em uma região central e de grande valorização na cidade. Está próximo a

uma área de comércio de alta densidade, oferecendo fácil acesso a serviços e conveniências. Além disso, o local conta com toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, incluindo rede de abastecimento de água, telefonia, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação, proporcionando conforto e praticidade aos moradores ou usuários.

(...)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Diagnóstico de Mercado

A cidade de São Bento do Una, localizada em Pernambuco, possui uma população de aproximadamente 51.264 habitantes e, devido à alta procura por imóveis, a oferta na cidade é bastante escassa. Com uma demanda significativamente elevada, os valores praticados no mercado local estão acima da média habitual para a região, refletindo o desequilíbrio entre oferta e demanda.

O imóvel em avaliação destaca-se por sua localização central, situado em frente ao Fórum da cidade, o que facilita o acesso e confere grande conveniência. Além disso, há outros órgãos públicos próximos, agregando ainda mais relevância ao imóvel. Sua estrutura funcional oferece possibilidades de adaptações específicas, proporcionando uma solução personalizada e eficiente para atender às necessidades da Defensoria Pública.

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.

Prosseguindo-se com a análise da contratação direta, observa-se dos autos do processo administrativo que a Defensoria Pública Estadual de Pernambuco pretende dar continuidade à locação do imóvel situado à Av. Manoel Cândido, 787, Centro, São Bento do Una/PE, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços prestados à população local pela Defensoria Pública do Estado, através de seu Núcleo Regional.

Assim, conforme ressaltado pela Coordenação de Gestão da Instituição, através do Despacho de ID 62185420, o imóvel já vinha sendo utilizado pelo Núcleo em comento, através de uma parceria entre a Defensoria e a gestão municipal, cujos custos de aluguel e manutenção ficavam ao encargo deste último.

Contudo, em razão da mudança da gestão do Município e não sendo possível a manutenção da parceria ora mencionada, houve a necessidade de formalizar o Contrato de Locação de Imóvel entre a DPPE e o proprietário do respectivo imóvel, garantindo, assim, a continuidade da prestação dos serviços aos assistidos por esta Instituição no âmbito das atividades do Município de São Bento do Una.

Para proceder com a locação, a DPPE encaminhou Ofício (ID 59951345, vide processo administrativo de nº 2500000002.004269/2024-33) 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, tendo sido constatado que não há disponibilidade de nenhum imóvel próprio desocupado no município para o funcionamento do Núcleo de São Bento do Una.

Portanto, resta evidente que o imóvel ora indicado no ID 59951345 (Avenida Manoel Cândido, Nº 787, Centro, **São Bento do Una**, Pernambuco, CEP.: 55.370-00) se adequa às necessidades do Núcleo de São Bento do Una, especialmente em razão do local e do valor, características essenciais para a viabilidade da formalização do contrato de locação.

Nesta senda, também ficou caracterizada a inviabilidade da competição, visto que o imóvel possui características que a justificam (como a boa localização, estando situado em frente ao Fórum da cidade, além da proximidade com outros órgãos públicos e, também, a infraestrutura local apropriada, devidamente indicada no laudo técnico supracitado).

Quanto aos demais documentos acostados ao processo, cumpre destacar aqueles considerados essenciais em contratações desta natureza que foram anexados aos autos (ID 59951287):

- Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel;
- Proposta de Locação do Imóvel;
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários - IPTU;
- Certidão da Inexistência de Débitos referentes ao Corpo de Bombeiros no Município;
- Declaração de Quitação de Débitos de Energia Elétrica;
- Extrato de Conta do Fornecimento de Energia Elétrica;
- Extrato de Conta de Fornecimento de Água;

- Documentos identificadores da proprietária locadora;
- Autorização, a rogo, para depósito dos valores em conta bancária do cônjuge;
- Declarações de Anti-Nepotismo assinadas;
- Certidão de Ônus Reais (ID 60364562);

Ademais, a Unidade demandante também acostou aos autos a Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 59951287, item 002).

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$**18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais)**, conforme consta do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 62006081). Destarte, o valor é compatível com o mercado, conforme demonstra o laudo de avaliação, que utilizou o critério da norma

n. 14.653 da ABNT.

Importa salientar que o Laudo de Avaliação Técnica também faz importante menção quanto ao **demonstrativo da vantajosidade** da locação do imóvel para a Administração Pública, bem como em relação ao valor correspondente ao aluguel (ID 61950913):

7. Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em janeiro de 2025, 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 (sic) em Anexo 01 e 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 59951345).

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 São Bento do Una-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, 07 de fevereiro de 2025.

DANDY DE CARVALHO SOARES PESSOA
Subdefensora Geral Jurídica

[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 07/02/2025, às 16:15, 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 **62461231** e o código CRC **C7F2AD3A**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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