

Processo SEI nº 2500000021.003700/2024-04

Parecer nº 60/2025 - Subdefensoria Pública Geral Jurídica

Inexigibilidade nº 07/2025 (Processo Licitatório nº 28/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 07/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Gravatá-PE da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

INTERESSADO: Unidade de Contratos e Convênios Estaduais.

EMENTA: EXAME QUANTO À LEGALIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA, POR MEIO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, PARA OS FINS DE 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 28/2025, encaminhado pela Unidade de Licitações da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, em que se pretende promover contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, objetivando a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Núcleo de Gravatá-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam do presente procedimento notificação de encerramento dos sessenta meses de vigência do contrato de nº 028/2020, atinente à locação do imóvel localizado na Rua Zuleide Galvão Lins, Nº 055, Santa Luzia, Gravatá (ID 56336273) e o Termo de Referência de ID nº 65240787, no bojo do qual restou especificado o objeto a ser contratado, 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 64979790.

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 e, dentre elas, previu a hipótese inviabilidade de competição quando se tratar de locação de imóvel, *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 do entendimento doutrinário de 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, desde que constatada a singularidade do bem e, por via de consequência, a inviabilidade da competição.

Por outro lado, §5º do supramencionado dispositivo legal impõe a observância cumulativa de três requisitos, que autorizam a relativização do princípio da competitividade. São eles:

(a) **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

(b) **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos** e disponíveis que atendam ao objeto;

(c) **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel** a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quanto ao primeiro requisito, observa-se que consta dos autos Laudo Técnico de Avaliação do Aluguel (ID 65168835), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel e que a proposta encaminhada pelo proprietário se enquadra no valor médio praticado no mercado.

Neste tocante, importante enfatizar trecho do laudo:

“3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma zona de qualificação urbana, em uma região central e de grande valorização na cidade. Fica próximo a uma área de comércio de alta densidade, garantindo fácil acesso a diversos serviços e conveniências. Além disso, destaca-se pela proximidade com o Fórum e outros órgãos do sistema judiciário, o que agrega valor à localização, especialmente para atividades relacionadas ao setor jurídico. 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

A cidade de Gravatá-PE, localizada no estado de Pernambuco, possui uma população de aproximadamente 92.733 habitantes.

Trata-se de um município com grande atratividade turística, o que contribui para o aquecimento do mercado imobiliário local. Embora existam diversas ofertas de imóveis, a alta procura constante faz com que a demanda supere a oferta disponível. Como resultado, os valores praticados no mercado estão acima da média da região, refletindo o perfil turístico da cidade e o desequilíbrio entre oferta e demanda.”

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício de ID56393371 para a Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco (SAD-PE), acerca da consulta de imóveis públicos disponíveis 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 público desocupado no município para o

funcionamento do Núcleo de Gravatá (vide ID 56770950).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 65240143.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 65240143), quanto à particularidade do imóvel que se pretende alugar, para o atendimento do interesse público voltado às atuações institucionais da DPPE junto ao Núcleo de Gravatá:

“A manutenção da locação revela-se imprescindível para garantir a continuidade dos atendimentos ao público e a execução das atividades finalísticas da Defensoria Pública, especialmente por se tratar de imóvel localizado no centro de Gravatá, no polo jurídico da cidade, em área de fácil acesso ao público e aos meios de transporte. Importa destacar que a locação será realizada pelo prazo de 6 (seis) meses, uma vez que a Defensoria Pública iniciará tratativas para aquisição do referido imóvel, pertencente à Liga Desportiva Gravataense, que já manifestou formalmente o interesse em realizar a venda à instituição.

[...]

Em relação à singularidade do imóvel, destaca-se sua localização estratégica, de fundamental importância para a atuação da Defensoria, bem como as boas condições estruturais, uma vez que o imóvel vem sendo utilizado pela instituição há 10 anos, estando plenamente adaptado às necessidades funcionais, sem necessidade de reformas ou adequações.

Diante do exposto, resta caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos legais. Assim, encaminho os autos para início do procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, pelo período de 6 (seis) meses.”

Assim, a inviabilidade de disputa decorre inicialmente do fato de o imóvel estar sendo ocupado pela Defensoria Pública há mais de 10 (dez) anos, sendo claro, portanto, que mudança para outro imóvel acarretaria custos de desmobilização, bem como suspensão momentânea no atendimento ao público vulnerável da cidade. Importante igualmente mencionar que, nos termos do ID 65240143, a DPPE está em tratativas para aquisição do imóvel, motivo pelo qual a locação de outro espaço por apenas 06 meses não atenderia o interesse público.

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

Assim, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de

Engenharia (ID 65168835), no Parecer de Inexigibilidade (ID 65309665) e no Termo de Referência (ID 65240787, localizado à Rua Zuleide Galvão Lins, nº 055, Santa Luzia, Gravatá-PE, se adequa às necessidades do Núcleo de Gravatá, tendo em vista a dinâmica e demanda dos atendimentos diários e o espaço já adaptado para comportar todos os assistidos diariamente.

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

- Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus Reais do imóvel [ID 64886771];
- Proposta de locação do imóvel [ID 64886973];
- Certidão Negativa de IPTU [ID 64887090];
- Declaração negativa de débitos do Corpo de Bombeiros no município [ID 64887171];
- Comprovante de residência do proprietário locador [ID 64760634];
- Declaração assinada de antinepotismo [ID 64920909];

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 Gravatá-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, 09 de abril de 2025.

Dandy de Carvalho Soares Pessoa
Subdefensora Pública 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 09/04/2025, às 15:17, 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 **65393005** e o código CRC **FE877851**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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