



Processo SEI nº 2500000021.003701/2024-41

**Parecer nº 64/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 08/2025 (Processo de contratação nº 29/2025)**

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 08/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Afogados da Ingazeira-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 de contratação nº 29/2025, encaminhado pela Coordenação de Gestão 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 Afogados da Ingazeira-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 56336989 e o Termo de Referência de ID nº 65603480, 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 65321758 e 65322063.

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, **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 65264390), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel e que a proposta encaminhada pelo proprietário está dentro do valor de 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, Ministério Público 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.
(...)*

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Afogados da Ingazeira-PE, localizada no Sertão de Pernambuco, a aproximadamente 382 km do Recife-PE, possui uma população de aproximadamente 40.241 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 privilegiada, situado ao lado do Fórum da cidade, o que garante fácil acesso e grande conveniência. Além disso, sua proximidade com outros órgãos públicos agrega ainda mais valor ao seu posicionamento estratégico. A estrutura do imóvel permite adaptações específicas, proporcionando uma solução funcional e eficiente para atender às necessidades da Defensoria Pública. Diante das condições do mercado e das características particulares do imóvel avaliado, ele é classificado como de LIQUIDEZ ALTA.

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de**

imóveis públicos vagos, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício de ID 56393812 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 Afogados da Ingazeira (vide ID 56770888).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 65350750.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 65350750), 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 Afogados da Ingazeira:

“Inicialmente, destaco que o imóvel encontra-se devidamente escriturado, e que o laudo de avaliação atesta a compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado, confirmando a vantajosidade da locação para a Administração. Ressalte-se que o valor mensal acordado é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais). 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 Afogados da Ingazeira, no polo jurídico da cidade, em área de fácil acesso ao público e aos meios de transporte.

[...]

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 5 anos, estando plenamente adaptado às necessidades funcionais, sem necessidade de reformas ou adequações.”

Assim, a inviabilidade de disputa decorre inicialmente do fato de o imóvel estar sendo ocupado pela Defensoria Pública há mais de 05 (cinco) anos, sendo claro, portanto, que mudança para outro imóvel acarretaria custos de desmobilização, bem como suspensão momentânea no atendimento ao público vulnerável da cidade.

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 65264390), no Parecer de Inexigibilidade (ID (65370648) e no Termo de Referência (ID 65603480), localizado à Rua Padre Luiz Gonzaga Campos Góis, Nº 579, Manoel Valadares, Afogados da Ingazeira, se adequa às necessidades do Núcleo de Afogados da Ingazeira, 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:

- Comprovante de Propriedade e Inexistência de Ônus Reais (ID64161176);
- Certidão narrativa de débitos - Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios - TPEI (ID 64119409);
- Extratos de Conta de Fornecimento de Energia Elétrica (ID 64119595 e 64159072);
- Extratos de Conta de Fornecimento de água (ID 64159142 e 64159240);
- Documentações pessoais do proprietário locador (ID 64159475);
- Declaração de Antinepotismo (ID 64159523);
- Comprovante de Residência (ID 64159578);

Ademais, a Unidade demandante também acostou aos autos a Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 64119196).

Outrossim, cabe ressaltar que o valor anual da presente contratação perfaz o montante de **R\$25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais)**, conforme consta do Atestado de Reserva Orçamentária (ID 65321758). Destarte, o valor é compatível com o mercado, conforme demonstra o laudo de avaliação, que utilizou o critério da norma NBR 14.453 da ABNT (ID 65264390).

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 56751218).

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 Afogados da Ingazeira, 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, 14 de abril 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 14/04/2025, às 15:32, 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 **65627086** e o código CRC **16415D5C**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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