



Processo SEI nº 2500000021.003705/2024-29

Parecer nº 75/2025 - Subdefensoria Pública Geral Jurídica

Inexigibilidade nº 11/2025 (Processo Licitatório nº 31/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 31/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Salgueiro-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 31/2025, encaminhado pela Unidade de Contratos e Convênios Estaduais 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 Salgueiro-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam do presente procedimento a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 56341698 e o Termo de Referência de ID nº 66876453, 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 66779990 e 66781400.

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 de inexigibilidade para 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, o §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 66852094), 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.

(...)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Salgueiro-PE, localizada no Sertão de Pernambuco, a aproximadamente 507 km do Recife-PE, possui uma população de aproximadamente 62.372 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 56351202

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 Salgueiro (vide IDs 60201398 e 58919268).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 66876291 da Coordenação de Gestão e do Laudo de avaliação técnica de ID 66852094 (item 7).

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 66876291), 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 Salgueiro:

Inicialmente, cumpre destacar que o imóvel encontra-se devidamente escriturado e que o respectivo laudo de avaliação comprova a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado, atestando a vantajosidade da locação para a Administração Pública. Ressalte-se que o valor mensal acordado é de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais).

A continuidade da locação revela-se imprescindível para assegurar a manutenção dos atendimentos ao público e a execução das atividades finalísticas da Defensoria Pública, especialmente por tratar-se de imóvel situado em área central da cidade de Salgueiro, nas imediações do Fórum e de outros órgãos do sistema de justiça, o que favorece o acesso da população e facilita a integração institucional.

(...)

Acerca da singularidade do imóvel, destaca-se sua localização estratégica, essencial para o pleno exercício das funções institucionais, bem como suas adequadas condições estruturais. Ressalte-se, ainda, que o imóvel vem sendo utilizado pela Defensoria há mais de 10 (dez) anos, encontrando-se completamente adaptado às demandas funcionais, não havendo necessidade de reformas ou adequações”.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre 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.

Ademais, ficou demonstrado no ID 66876291 que o imóvel vem sendo utilizado pela DPPE há mais de 10 (dez) anos, o que justifica a vantajosidade para o órgão público e para a população da cidade de Salgueiro, que já utiliza os serviços prestados pela Defensoria Pública em um imóvel bem localizado.

Assim, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 66852094), no Parecer de Inexigibilidade (ID 66957112) e no Termo de Referência

(ID 66876453), localizado à Rua Ermínio Ribeiro, nº 357, Nossa Senhora das Graças, Salgueiro/PE, adéqua-se às necessidades do Núcleo de Salgueiro, tendo em vista a dinâmica e demanda dos atendimentos diários 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 e proximidade com o Fórum e outros órgãos do sistema judiciário) e que a locação de outro imóvel implicaria na suspensão do serviço prestado, necessidade de adaptação e custos adicionais para a DPPE.

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

- Certidão de Propriedade do Imóvel e Negativa de Ônus Reais para o imóvel destinado à locação (ID 66501879);
- Comprovante de quitação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Comprovante de quitação da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios (TPEI);
- Extrato de fatura mensal de fornecimento de energia elétrica, emitido pela CELPE (ID 66502128);
- Extrato de fatura mensal de água e esgoto, emitido pela Compesa-PE (ID 66502189);
- Declaração de antinepotismo assinada (ID 66537870);
- Documentos pessoais do proprietário locador (ID 66600018);

Ademais, observa-se que a unidade demandante também acostou aos autos a Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 66708062).

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 Salgueiro-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, 15 de maio 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 15/05/2025, às 14:09, 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 **67036895** e o código CRC **21CDA218**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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