



Processo SEI nº 2500000021.003704/2024-84

Parecer nº 67/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos

Inexigibilidade nº 09/2025 (Processo Licitatório nº 30/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 30/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Timbaúba-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 30/2025, 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 Timbaúba-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 56339265 e o Termo de Referência de ID nº 65694293, 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 65691497 e 65691852.

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, §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 65555954), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel e que a proposta encaminhada pelo proprietário está abaixo do 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.

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício de ID 56351538 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 Timbaúba (vide ID 59259115).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 65692398 da Coordenação de Gestão.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 65692398), 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 Timbaúba:

“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\$ 2.000,00 (dois mil 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 Timbaúba, próximo ao Fórum, 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 10 anos, estando plenamente adaptado às necessidades funcionais, sem necessidade de reformas ou adequações.”

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da caracterização da localização vantajosa do imóvel, da questão estrutural deste e também em razão de o imóvel estar sendo utilizado pela DPPE há 10 anos o que implicaria em custo alto a locação de outro bem que precisaria ser adaptado às necessidades da Instituição.

No caso em comento, depreende-se do Parecer Técnico de ID 65751302, emanado pela Unidade de Compras, que há imperioso interesse público na renovação da locação do imóvel, tendo sido ressaltada a singularidade desse, em virtude dos critérios anteriormente mencionados.

Assim, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 65555954), no Parecer de Inexigibilidade (ID 65751302) e no Termo de Referência (ID 65694293), localizado à Rua Doutor Alcebíades, nº 299, Centro, Timbaúba-PE, CEP 55870-000, se adequa às necessidades do Núcleo de Timbaúba, tendo em vista a boa localização, já conhecida e bem adaptada aos assistidos atendidos pela DPPE no respectivo município.

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

- Proposta de Locação (**ID 64433833**);
- Registro de Propriedade e Ônus Reais (**ID 64433907**);
- Comprovante de Pagamento referente ao IPTU (**ID 64434016**);
- Certidão negativa de débitos, referente à taxa de prevenção e extinção de incêndio (**ID 64434089**);
- Comprovante de pagamento de fornecimento de água (**ID 64434148**);
- Extrato das últimas faturas da Compesa (**ID 64434202**);
- Comprovante de pagamento do fornecimento de energia elétrica (**ID 64434257**);
- Extrato da última fatura de fornecimento de energia elétrica (**ID 64434360**);
- Documento de identificação do proprietário locador (**ID 64435159**);
- E-mail contendo os dados bancários para pagamento do aluguel e Proposta de

locação assinada em anexo (**ID 64434618**);

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 Timbaúba-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, 24 de abril de 2025.

DANDY DE CARVALHO SOARES PESSOA
Subdefensora Geral de Assuntos Jurídicos

[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 24/04/2025, às 12:12, 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 **65966479** e o código CRC **75D62B52**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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