



Processo SEI nº 2500000021.001869/2025-01

Parecer nº 99/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos

Inexigibilidade nº 12/2025 (Processo Licitatório nº 41/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 12/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de São José do Egito/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 41/2025, encaminhado pela Unidade de Compras 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 São José do Egito-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 68215463 e o Termo de Referência de ID nº 68828105, no bojo do qual restou justificada a necessidade da contratação.

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 68299696 e 68298560.

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 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 68826848), no qual restou informado o estado de conservação do imóvel e que a proposta encaminhada pelo proprietário se enquadra no valor 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. Essa localização central também torna o imóvel mais acessível para a população assistida pela Defensoria Pública, facilitando o deslocamento e o atendimento, dada a proximidade com os principais pontos de transporte e serviços públicos. 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 São José do Egito -PE, localizada no Sertão de Pernambuco, a aproximadamente 300 km do Recife-PE, possui uma população de aproximadamente 33.000 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 em área central da cidade e a 800 metros do Fórum o que garante fácil acesso e grande conveniência. 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 65675160

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 São José do Egito (resposta encaminhada por meio do Ofício Nº 282/2025 - ID 67345163, processo relacionado nº 2500000002.001434/2025-86).

Também restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID68822239 da Coordenação de Gestão e do Relatório de Pesquisa de mercado de ID 68917305.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 68822239), 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 São José do Egito:

“Encaminho a documentação referente à locação do imóvel situado a Travessa Dr. Manoel Viana, 07/81, Centro, São José do Egito/PE. De proêmio verifico que o locador ingressou com ação judicial de usucapião – processo n. 000795-55.2025.8.17.3340.

Conforme o artigo 565 do Código Civil, o possuidor pode figurar na condição de locador, sendo esta a situação do caso em comento. Há, entretanto, imperioso interesse público na contratação da locação desse imóvel, eis que, além da localização central do mesmo, como salientado no laudo de avaliação, friso que nossa atual sede de atendimento no município de São José do Egito encontra-se pequena para o fluxo de atendimento diário. Dessa maneira, dado a peculiaridade do caso, prosseguiremos com a locação sem a escritura pública em nome do locador, eis que já em trâmite o processo de usucapião e dado a urgência na disponibilização de novo espaço para atendimento à população. Saliento que o laudo ratifica que o valor da locação é vantajoso para administração. A locação torna-se imprescindível para que a Defensoria Pública possa continuar o atendimento ao público e cumprir o desenvolvimento de suas atividades finalísticas. Saliento que o imóvel fica situado no centro da cidade, facilitando o acesso o que facilita o acesso dos Defensores, estagiários e colaboradores”.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da singularidade do imóvel (seja pela localização privilegiada, situado em área central da cidade e a 800 metros do Fórum, seja pelas instalações físicas, que não necessitam de grandes reparos físicos para utilização), uma vez que essas são circunstâncias extra normativas que justificam a inexigibilidade. Ainda quanto ao requisito da singularidade, observe-se que os demais imóveis avaliados não cumpriam com os requisitos necessários, seja por não estarem disponíveis para locação a órgãos públicos, seja por não atenderem às exigências de acessibilidade ou por exigirem um elevado custo de mobilização (vide laudo de

pesquisa de mercado de ID 68917305).

Importa ainda ressaltar a informação constante do Despacho n. 734 de ID 68822239, emanado pela Diretoria de Compras da DPPE, que atesta que o locador ingressou com ação judicial de usucapião (processo n. 000795-55.2025.8.17.3340). A este respeito, convém atentar que o regramento contido no art. 565 do Código Civil de 2022 prevê que a pessoa de posse do imóvel pode figurar na condição de locador, hipótese que se apresenta no caso em análise.

Diante dessas considerações e dos documentos pertinentes, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 68826848), no Parecer de Inexigibilidade (ID 68839345) e no Termo de Referência (ID 68828105), localizado na Travessa Dr. Manoel Viana, 07/81, Centro, São José do Egito/PE, se adequa às necessidades do Núcleo, tendo em vista a dinâmica e demanda dos atendimentos diários e o espaço 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 Negativa de Débitos Municipais - IPTU (ID 68211414);
- Certidão Negativa de Débitos - Serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário (ID 68224535);
- Comprovante de quitação de fornecimento de energia elétrica (IDs 68212493 e 68212627);
- Documentos e dados pessoais do locador (IDs 68225315, 68213515 e 68214992);
- Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 68247219).

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente licitação perfaz o montante de R\$ 18.853,33 (dezoito mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e três centavos), isto é, R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) mensais, conforme consta do Parecer de ID 68839345, Termo de Referência de ID 68828105 e atestado de reserva orçamentária de ID 68298560. 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.

Também restou observado o **demonstrativo da vantajosidade** da locação do imóvel, para a Administração Pública, bem como do valor correspondente ao aluguel, presentes no Laudo de Avaliação (ID 68826848):

7. Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em junho 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 (sic) caracterizado 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 característica e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel.

Por fim, repisa-se 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 67345163, processo relacionado nº 2500000002.001434/2025-86).

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 José do Egito-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, 19 de junho 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 19/06/2025, às 16:11, 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 **68934668** e o código CRC **D57E72F7**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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