DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Processo SEI nº 2500000021.003060/2025-13
Parecer nº 140/2025 – Subdefensoria Pública Geral Jurídica
Inexigibilidade nº 13/2025 (Processo Licitatório nº 48/2025)
MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 48/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Jaboatão-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 48/2025, 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 Jaboatão dos Guararapes-PE, atendendo às necessidades do órgão público.

Constam do presente procedimento a solicitação de abertura de processo licitatório de ID nº 72489207, Estudo Técnico Preliminar (ID 72661180) e o Termo de Referência de ID 72661315, 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 72565575 e 72565767.

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 72662750), 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***
> *A sala comercial está localizada em uma região valorizada devido à proximidade com a praia e a uma área de comércio de alta densidade. Destaca-se também pela proximidade ao núcleo da Defensoria Pública já instalado no município. O imóvel está situado 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. 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 Jaboatão dos Guararapes – PE, localizada na Região Metropolitana de Pernambuco, possui uma população de aproximadamente 683.285 habitantes e, apesar do número elevado de ofertas, apresenta uma demanda significativa, principalmente nas áreas próximas à praia e no centro da cidade. Com essa demanda 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 com grande valorização no município, em frente*

> *ao Núcleo já instalado da Defensoria Pública, o que garante fácil acesso e grande conveniência para os assistidos. Além disso, atende à necessidade da Defensoria Pública para instalação de um ANEXO, proporcionando uma solução funcional e eficiente para ampliar o atendimento à população. 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, por meio do SEI nº 2500000002.003987/2024-92, 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 Jaboatão (vide ID 59928290, SEI nº 2500000002.003987/2024-92).

Por último, restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 72660161 da Coordenação de Gestão e do Relatório fotográfico de pesquisa de mercado de ID 72662969.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 72660161), 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:

> *Encaminho a documentação referente à locação do imóvel situado à Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1496, Salas 301 e 302, bairro Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE**.***
>
> *Registro que o imóvel encontra-se escriturado, conforme id. 72480440.*
>
> *Há, entretanto, imperioso interesse público na contratação da locação deste imóvel, uma vez que sua localização defronte ao atual núcleo da instituição facilitará sobremaneira a logística do atendimento, especialmente com a instalação da Central de Mediação.*
>
> *O espaço atualmente disponível não comporta satisfatoriamente o fluxo de atendimentos, servidores e atividades, comprometendo a eficiência administrativa e o pleno exercício da função constitucional da Defensoria Pública de garantir o acesso à justiça e a solução adequada dos conflitos. A nova estrutura permitirá melhor alocação do setor, ampliação da capacidade de atendimento diante da alta demanda local e melhores condições*

de trabalho para os servidores.

Além disso, em caso de inexistência de solução consensual, os assistidos poderão ser direcionados imediatamente ao núcleo principal, situado defronte ao imóvel locado, garantindo acessibilidade e continuidade do atendimento.

O Despacho nº 1128 também atestou a vantajosidade do valor da locação, tomando por base o laudo de avaliação técnica acostado aos autos, além de atestar que os demais requisitos restaram atendidos:

> *O laudo de avaliação confirma que o valor da locação é vantajoso para a administração, atendendo aos critérios da norma ABNT nº 14653-2.*
> *Conforme o art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, para fins de inexigibilidade de licitação, são atendidos os três requisitos:*
>
> *a) **Avaliação prévia:** realizada pelo Setor de Engenharia da DPPE;*
> *b) **Inexistência de imóveis públicos vagos:** conforme resposta da SAD-PE no Processo SEInº2500000002.003987/2024-92;*
> *c) **Singularidade do imóvel:** localização privilegiada, defronte ao núcleo da Defensoria, e instalações que não demandam grandes reparos, limitando-se a pintura, divisórias de drywall, instalação de aparelhos de ar-condicionado e pequenos serviços elétricos e hidráulicos.*
> *Deste modo, encaminho para início do processo de contratação por inexigibilidade de licitação, para locação das salas 301 e 302, garantindo o atendimento ao público e o pleno desenvolvimento das atividades finalísticas da Defensoria Pública.*

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.

Isso porque a localização do imóvel, em frente ao núcleo atual da instituição, garante uma maior eficiência logística e viabiliza a instalação da Central de Mediação. Ademais, o espaço atualmente disponível já não comporta um espaço suficiente para atender à grande demanda de atendimento ao público, o que pode comprometer a adequada prestação do serviço e o pleno exercício da função institucional da Defensoria Pública.

Destarte, a nova estrutura permitirá a reorganização do núcleo defensorial, a ampliação da capacidade de atendimento e melhores condições de trabalho aos servidores. Ademais, a proximidade com o núcleo principal assegura acessibilidade aos assistidos, possibilitando encaminhamento imediato nos casos em que não houver solução consensual.

Assim, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 72662750), no Parecer de Inexigibilidade (ID 72670755) e no Termo de Referência

(ID 72661315), localizado à Av. Bernardo Vieira de Melo, 1496, salas 301 e 302, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, se adequa às necessidades do Núcleo de Jaboatão, 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 (proximidade ao núcleo da Defensoria Pública já instalado no município, localização em uma zona de qualificação urbana, na região central, próximo a uma área de comércio de alta densidade e facilidade de deslocamento, dada a proximidade com os principais pontos de transporte e serviços públicos).

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

1. Anuência à proposta de locação do imóvel (ID 72412225);
2. Documento de identificação do proprietário locador (ID 72677036);
3. Certidão positiva de débitos com efeito de negativa municipal (ID 72412699);
4. Certidão positiva de débitos com efeito de negativa federal (ID 72413756);
5. Certidão de inteiro teor do registro do imóvel (ID 72414460);
6. Declaração de antinepotismo (ID 72883212);
7. Extrato de IPTU (ID 72416644);
8. Certidão de quitação de débitos de energia elétrica – Neoenergia (ID 72416887);
9. Relatório fotográfico (ID 72662969);
10. Escritura Pública (ID 72480440).

Por último, a Coordenadoria de Gestão justificou adequadamente, por meio do despacho de ID 72896386, a opção pela contratação plurianual, em conformidade com o art. 106, inciso I, da Lei 14.133/2021.

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 Jaboatão dos Guararapes-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, 04 de setembro 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 04/09/2025, às 17:50, 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 **72923865** e o código CRC **8F31C0CB**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

Rua Marques do Amorim, nº 127, - Bairro Boa Vista, Recife/PE - CEP , Telefone: