



Processo SEI nº 2500000021.003700/2024-04

Parecer nº 163/2025 - Subdefensoria Pública Geral de Assuntos Jurídicos
Inexigibilidade nº 15/2025 (Processo Licitatório nº 59/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 15/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Gravatá, 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 NA CIDADE DE GRAVATÁ. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 59/2025, 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 Gravatá-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a solicitação de nova abertura de inexigibilidade de licitação de ID nº 74321413 e o Termo de Referência de ID nº 74390148, 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 74389050 e 74388991.

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 74298551), 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, proporcionando conforto e praticidade aos moradores ou usuários.

(...)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Gravatá-PE, localizada no estado de Pernambuco, possui uma população de aproximadamente 92.733 habitantes. Trata-se de um município com grande atratividade turística, o que contribui para o aquecimento do mercado imobiliário local. Embora existam diversas ofertas de imóveis, a alta procura constante faz com que a demanda supere a oferta disponível. Como resultado, os valores praticados no mercado estão acima da média da região, refletindo o perfil turístico da cidade e 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. 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 56393371 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 Gravatá (resposta encaminhada por meio do Ofício Nº 693/2024 - ID 56770950).

Também restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Despacho de ID 74321413 da Coordenação de Gestão, especialmente tendo em vista que o contrato anterior fora celebrado por 6 (seis) meses e o presente procedimento visa reaproveitar o espaço já locado anteriormente com o mesmo proprietário, comportando espaço e estrutura física adequada para os atendimentos da Defensoria Pública em âmbito local.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 74321413), 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 Gravatá:

“Considerando que a locação do imóvel situado na Rua Zuleide Galvão Lins, nº 55, bairro Santa Luzia, Gravatá/PE, pertencente à Liga Desportiva Gravataense, foi formalizada pelo prazo de 6 (seis) meses, com a perspectiva de aquisição futura do bem;

Considerando que a efetivação da compra não pôde ser concluída em razão da impossibilidade de realização da Assembleia de Associados necessária para autorizar a alienação;

Considerando que nos termos do artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, para fins de inexigibilidade de licitação, exige-se:

- a) Avaliação prévia do imóvel;*
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade da Administração;*
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado.*

Considerando que tais requisitos já foram devidamente atendidos na contratação anterior, permanecendo válidos para a renovação ora proposta:

- O laudo técnico de avaliação, elaborado conforme a Norma ABNT nº 14.653-2, comprovou a compatibilidade do valor locatício com os parâmetros de mercado;*
- A Secretaria de Administração de Pernambuco (SAD-PE), por meio do Ofício nº 693 (ID 56770950), certificou a inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender à demanda;*
- Quanto à singularidade, mantém-se a relevância da localização estratégica, as boas condições estruturais e a plena adaptação do imóvel às necessidades funcionais da Defensoria.*

Determino a instauração de novo procedimento de contratação direta,

por inexigibilidade de licitação, para renovação da locação do referido imóvel pelo prazo adicional de 6 (seis) meses, possibilitando o regular trâmite do processo de aquisição definitiva”.

Assim, a inviabilidade de disputa decorre da singularidade do imóvel (seja pela localização privilegiada, situado em área central da cidade e próximo ao 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. Portanto, o rol de hipóteses previsto no artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 deve ser considerado meramente exemplificativo.

Ademais, insta salientar que a Unidade de Licitações, por meio do Parecer Técnico de ID 74465332, pontuou que a presente contratação terá prazo de vigência de 06 (seis) meses, até a aquisição oportuna de imóvel por esta Instituição. Assim, observa-se que fora acostado aos autos uma manifestação de interesse na aquisição do imóvel (ID 74316658), por meio da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

Diante dessas considerações e dos documentos pertinentes, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 74298551), no Parecer de Inexigibilidade (ID 74465332) e no Termo de Referência (ID 74390148), localizado à Rua Zuleide Galvão Lins, nº 55, Santa Luzia, Gravatá/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:

- Proposta de locação devidamente assinada pelo locador (ID 74245328);
- Certidões negativas de débitos perante os respectivos entes federativos, perante a Justiça do Trabalho e perante o FGTS (IDs 74408625);

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente contratação perfaz o montante de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), isto é, R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, conforme consta do Parecer técnico de ID 74465332, Termo de Referência de ID 74390148 e atestado de reserva orçamentária de ID 74388991. 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 74298551):

7. Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em Setembro 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 caracterizado em Anexo 01 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 características e fatores que exercem influência sobre o valor de locação 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 56770950).

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 Gravatá-PE, pelo órgão licitante.

3. CONCLUSÃO:

Ante o exposto, opina-se pela viabilidade jurídica no tocante ao prosseguimento da inexigibilidade, uma vez cumpridos os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021.

É o parecer, s. m. j.

Recife, 06 de outubro 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 06/10/2025, às 18:51, 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 **74660820** e o código CRC **69A30874**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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