



Processo SEI nº 2500000021.004019/2025-56

Parecer nº 193/2025 - Subdefensoria Pública Geral Jurídica

Inexigibilidade nº 19/2025 (Processo Licitatório nº 72/2025)

MÉRITO: Processo Administrativo de Inexigibilidade de Licitação nº 19/2025, objetivando a locação de imóvel para atender às necessidades do Núcleo de Exu, 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 EXU. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS EM LEI. APROVAÇÃO.

1. RELATÓRIO:

Trata-se de autos de Processo Licitatório nº 72/2025, encaminhado pela Unidade de Licitações 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 Exu-PE, atendendo às necessidades do órgão.

Constam, do presente procedimento, a informação prestada pela Unidade de Contratos e Convênios, no tocante ao término no contrato nº 054/2020 (ID 75118259) e o encaminhamento de proposta de nova locação na cidade de Exu-PE (ID 77002892).

Juntou-se aos autos, igualmente, o Estudo Técnico Preliminar de ID 77607968 e Termo de Referência nº 77608015, 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 77669549 e 77670248.

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, cítase 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 77608072), 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, localizada na região central do município, considerada uma das áreas de maior valorização e demanda. Verifica-se que, apesar da existência de algumas amostras de imóveis disponíveis, o mercado local apresenta oferta limitada fator que contribui para a elevação dos valores praticados na região. O bem situa-se em área de expressiva relevância comercial, nas proximidades da antiga Defensoria Pública e do Fórum. A localidade dispõe de completa infraestrutura urbana, contemplando rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta regular de lixo e vias pavimentadas.

(...)

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Exu-PE, situada no Sertão do Estado de Pernambuco, a aproximadamente 614km da Capital Recife, possui uma população estimada em 33.486 habitantes. O mercado imobiliário local caracteriza-se por apresentar baixa oferta de imóveis disponíveis para locação, especialmente na região central, onde há maior concentração de atividades comerciais e de serviços.

[...]

O imóvel avaliado encontra-se inserido nesse contexto, situado na área central da cidade, próximo ao Fórum, o que lhe confere localização privilegiada. Sua proximidade com outros órgãos públicos reforça o potencial de valorização e facilita o acesso a serviços

essenciais, fatores que contribuem para a alta liquidez do bem no mercado imobiliário local.

Quanto ao segundo requisito de **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos**, observa-se que a DPPE encaminhou Ofício de ID 74090521 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 a disponibilidade de imóveis públicos desocupados no município (resposta encaminhada por meio do Ofício Nº 755/2025 - ID 76048933 - SEI nº 2500000002.004067/2025-72).

Ocorre que, nos termos do que restou decidido pela Coordenadoria de Gestão, por meio do despacho de ID 77607751, os aludidos imóveis “encontram-se distantes da região central de Exu ou apresentam estado avançado de deterioração, o que demandaria alto custo de reforma e recuperação, tornando-se solução antieconômica e desvantajosa para a Administração”. Neste sentido, tendo em vista a inadequação dos imóveis públicos disponíveis, foi necessário o prosseguimento da presente contratação direta.

Também restou devidamente demonstrada a **singularidade do imóvel a ser locado** pela Defensoria Pública, por meio do Relatório de Pesquisa de Mercado de ID 78110047, que indicou que os imóveis particulares disponíveis não eram compatíveis com a demanda, possuíam padrão de acabamento ruim ou o valor solicitado se mostrava superior ao valor de mercado indicado no laudo de avaliação de ID 77608072.

Neste tocante, convém enfatizar a justificativa apresentada pela Coordenação de Gestão (ID 77607751), 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 Exu:

“Considerando os elementos constantes dos autos, autorizo a abertura do processo de contratação, mediante inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel situado na Rua Luiz Alexandre, nº 54, Centro, Exu, destinado à instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública.

A medida fundamenta-se no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, estando atendidos os requisitos legais, conforme se demonstra:

a) Avaliação prévia elaborada pelo Setor de Engenharia da DPPE, que confirma a adequação do valor locatício ao preço de mercado, nos termos da ABNT 14653-2;

b) Comprovação da inexistência de imóveis públicos adequados ao uso pretendido, conforme análise da resposta da Secretaria de Administração do Estado (Processo SEI nº 2500000002.004067/2025-72). Embora existam edificações pertencentes ao Estado — como o antigo Posto Fiscal e as antigas residências oficiais do Magistrado e do Promotor — tais

imóveis encontram-se distantes da região central de Exu ou apresentam estado avançado de deterioração, o que demandaria alto custo de reforma e recuperação, tornando-se solução antieconômica e desvantajosa para a Administração;

c) Singularidade do imóvel pretendido, cuja localização estratégica, próxima ao Fórum, favorece a logística de atendimento, a integração entre setores e o acesso por servidores, defensores e público assistido.

Ressalto que o imóvel encontra-se devidamente registrado em nome da Sra. Maria do Amparo Aires de Alencar, conforme documentação apresentada sob ID nº 77543454, tendo sido a posse cedida, por comodato, à empresa Araripe Empreendimentos e Locações Ltda., com a qual será celebrada a locação.

Destaca-se, ainda, que o imóvel apresenta condições satisfatórias de uso, com infraestrutura adequada, acessibilidade e segurança, demandando apenas adequações iniciais próprias da primeira utilização. Considerando sua localização privilegiada e o valor locatício apurado, revela-se opção vantajosa para a instituição.

Diante do exposto, a locação configura-se como a solução mais eficiente, econômica e adequada ao interesse público, assegurando a continuidade das atividades institucionais".

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 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.

Diante dessas considerações e dos documentos pertinentes, resta evidente que o imóvel ora indicado no Laudo Técnico de Engenharia (ID 77608072), no Parecer de Inexigibilidade (ID 77862667) e no Termo de Referência (77608015), localizado à Rua Luiz Alexandre, nº 54, Centro, Exu/Pernambuco, adequa-se às necessidades do Núcleo, tendo em vista a dinâmica e demanda dos atendimentos diários e o espaço que será 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 77002892);
- Certidões negativas de débitos perante os respectivos entes federativos, perante a Justiça do Trabalho e perante o FGTS (IDs 77003968, 77274521, 77275178 e 77003926);

Outrossim, cabe ressaltar que o valor global da presente contratação perfaz o montante de R\$ 34.800,00 (trinta e quatro mil e oitocentos reais), isto é, R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais) mensais, conforme consta da Proposta de Locação de ID 77002892, Termo de Referência de ID 77607968 e atestado de reserva orçamentária de ID 77670248. Destarte, o valor é compatível com o mercado, conforme demonstra o laudo de avaliação, que utilizou o critério da norma NBR 14.653, 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 77608072):

7. Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em Outubro 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 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 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 (SEI nº 2500000002.004067/2025-72).

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 Exu-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, 09 de dezembro 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 09/12/2025, às 15:36, 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 **78173957** e o código CRC **FC38893A**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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