



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Número SEI: 2500000016.003318/2025-42

Órgão/Entidade: Defensoria Pública do Estado de Pernambuco

Responsável da demanda: Joaquim Fernandes Pereira da Silva

Contato do responsável: (81) 3182-3719 / E-mail institucional:
coordenadordegestao@defensoria.pe.gov.br

1. Descrição sucinta do objeto

Aquisição de imóvel localizado no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, destinado à instalação e funcionamento de núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco.

2. Descrição da necessidade da contratação

Fundamentação: art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021.

A Defensoria Pública do Estado de Pernambuco (DPPE), no exercício de sua função constitucional de prestar assistência jurídica integral e gratuita à população hipossuficiente, necessita garantir a adequada estrutura logística e operacional de seus serviços administrativos e institucionais.

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a aquisição de imóvel localizado no município de Cabo de Santo Agostinho/PE, destinado à instalação e funcionamento de núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco, visando assegurar condições adequadas para a prestação de assistência jurídica integral e gratuita à população hipossuficiente, nos termos do art. 134 da Constituição Federal.

O município de Cabo de Santo Agostinho abrange uma área territorial estratégica para o atendimento da população da região metropolitana do Recife, sendo densamente povoado, com altos índices de violência, sendo necessária a ampliação do atendimento de instituição.

Atualmente, a Defensoria Pública não dispõe, nessa localidade, de imóvel próprio que atenda aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade e segurança necessários ao funcionamento regular de suas atividades, o que compromete a eficiência e a economicidade no atendimento.

Ressalta-se que a despesa encontra-se amparada por alocação prévia de recursos orçamentários específicos para esta finalidade, garantindo a viabilidade financeira da contratação, em conformidade com o art. 18, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, que exige a demonstração da previsão de recursos orçamentários para a execução do objeto.



A aquisição, além de atender ao interesse público primário, evitará despesas recorrentes com locações e manutenções de imóveis de terceiros, proporcionando economia a médio e longo prazo e observando os princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021, bem como no Decreto Estadual nº 54.245/2023, que disciplina o planejamento das contratações no âmbito da Administração Pública Estadual.

3. Alinhamento da contratação com o planejamento do órgão/entidade

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021

A contratação em tela não está prevista no Plano de Contratação Anual – PCA.

4. Levantamento de mercado

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

Considerando a necessidade de instalação definitiva da unidade da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, foi avaliado o mercado imobiliário local, com foco em imóveis que atendessem aos requisitos técnicos e funcionais estabelecidos para núcleos da Instituição, tais como: localização central e de fácil acesso, conformidade com normas de acessibilidade, segurança estrutural, espaço interno compatível com o fluxo de atendimento e viabilidade de adequação às atividades finalísticas.

Verificou-se que o imóvel atualmente locado pela DPPE no referido município atende integralmente aos padrões exigidos, possuindo já a infraestrutura física necessária ao funcionamento do núcleo, o que reduz significativamente custos e prazos com reformas, adequações e instalações. Ademais, trata-se de bem situado em ponto estratégico, consolidado junto ao público atendido, o que preserva a continuidade e eficiência do serviço.

Ressalta-se que, para a presente aquisição, há alocação prévia de recursos orçamentários específicos para esta finalidade, conforme planejamento institucional. Tal fato, aliado à adequação do imóvel atualmente utilizado, demonstra que a aquisição direta deste bem apresenta melhor relação custo-benefício em comparação à aquisição ou adaptação de outro imóvel disponível no mercado local.

Para subsidiar a estimativa de valor, o Setor de Engenharia desta DPPE realizou levantamento de mercado, considerando imóveis com características similares em metragem, localização e padrão construtivo, elaborando laudo técnico de avaliação, (elaborado por engenheiro civil habilitado, conforme normas da ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2, que regulamentam a avaliação de bens imóveis urbanos), o qual acompanha o presente Estudo Técnico Preliminar como anexo, confirmando a compatibilidade do preço proposto com o praticado na região, em atendimento ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel objeto do presente ETP, atualmente locado pela DPPE, localiza-se no Empresarial Cabo Corporate Center - Torre Aníbal Cardoso, situado à Rua Cento e Sessenta e Três, 300 - Garapu, Cabo de Santo Agostinho, em área central de alta valorização imobiliária. Saliente-se que o Fórum Cível da Comarca do Cabo de Santo Agostinho funciona na mesma torre, do mesmo empresarial, o que facilita o acesso da população e dos servidores à instituição.

O imóvel apresenta área construída de 217,14 m².

A pesquisa de mercado, realizada no período de 01/08/2025 a 15/08/2025, contemplou 18 amostras de imóveis com características similares quanto à localização, metragem e padrão construtivo, obtidas junto a imobiliárias e corretores locais. O método de avaliação adotado foi o comparativo de dados de mercado com inferência estatística (regressão linear múltipla e redes neurais artificiais), alcançando coeficiente de determinação (R²) de 0,9151, o que garante elevado grau de precisão técnica.

O laudo técnico concluiu que o valor médio de mercado para o imóvel, considerando sua localização estratégica, estado de conservação e liquidez alta, com variação mínima do metro quadrado de R\$ 4.745,64 e máxima de R\$ 6.420,57.

5. Estimativa do valor da contratação

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021

Após negociação com o proprietário, o valor de venda das salas 308,309, 310, 311 e 312 no Empresarial Cabo Corporate Center - Torre Aníbal Cardoso, situado à Rua Cento e Sessenta e Três, 300 - Garapu, Cabo de Santo Agostinho/PE, ficou definido em R\$ 1.302.840 (um milhão trezentos e dois mil oitocentos e quarenta reais), conforme e-mail de negociação em anexo.

Dessa forma, o valor acordado representa proposta compatível com o mercado local, garantindo boa relação custo-benefício para a instituição e atendendo aos requisitos legais e técnicos previstos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

6. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021

No caso a solução encontrada não comporta o parcelamento.

7. Contratações correlatas e/ou Interdependentes

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei Federal nº 14.133/2021

Tendo em vista que o imóvel objeto desta contratação já é utilizado pela Defensoria Pública do Estado de Pernambuco (DPPE) como núcleo no município do Cabo de Santo Agostinho/PE, todas as instalações essenciais para o atendimento ao público e o funcionamento das atividades finalísticas já se encontram implementadas.

Dessa forma, não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes, tais como reformas estruturais, adequações de acessibilidade, instalação de mobiliário básico ou equipamentos de informática, pois o imóvel já dispõe de toda a infraestrutura física necessária.

A aquisição do bem visa exclusivamente a formalização da posse definitiva, garantindo a continuidade das atividades e a preservação dos investimentos já realizados pela instituição, mantendo a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público.

8. Resultados pretendidos

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei Federal nº 14.133/2021

A aquisição do imóvel localizado no Empresarial Cabo Corporate Center - Torre Aníbal Cardoso, situado à Rua Cento e Sessenta e Três, 300 - Garapu, Cabo de Santo Agostinho/PE, visa assegurar à Defensoria Pública do Estado de Pernambuco (DPPE) condições permanentes e adequadas para o exercício de suas atividades, garantindo continuidade, eficiência e segurança jurídica. A formalização da posse definitiva do imóvel elimina os riscos associados à dependência de locação, assegurando segurança patrimonial e jurídica à Instituição.

Além disso, a permanência da unidade em ponto estratégico, já consolidado junto ao público atendido, garante a continuidade operacional, evitando interrupções nos serviços e deslocamentos que poderiam prejudicar o atendimento à população. A aquisição também proporciona otimização de recursos públicos, uma vez que o imóvel já possui toda a infraestrutura necessária, dispensando gastos adicionais com reformas, adequações estruturais ou instalações complementares.

O imóvel adquirido contribui ainda para a valorização do serviço público, oferecendo ambiente seguro, acessível e funcional, compatível com o fluxo de atendimento e as atividades finalísticas da DPPE. A medida fortalece o planejamento institucional e a gestão patrimonial, integrando o bem ao patrimônio da Instituição e permitindo melhor programação orçamentária e financeira.

Por fim, a aquisição representa medida estratégica e de boa gestão pública, garantindo que a unidade permaneça em local central e consolidado, próxima a órgãos do sistema judiciário, reforçando a atuação da DPPE no município. Tal medida preserva o investimento já realizado pela Instituição, promovendo estabilidade operacional e observando os princípios de economicidade, eficiência e interesse público, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021.

9. Do gerenciamento de riscos

A aquisição do imóvel objeto deste Estudo Técnico Preliminar apresenta riscos inerentes ao processo de aquisição de bens imóveis, os quais foram identificados, analisados e mitigados, garantindo segurança jurídica, financeira e operacional para a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco (DPPE).

Entre os principais riscos identificados, destacam-se:

1. **Risco de valorização ou depreciação do imóvel:** Para mitigar esse risco, foi realizado levantamento de mercado abrangente, considerando imóveis similares em localização, metragem, padrão construtivo e estado de conservação. A negociação resultou em valor



de aquisição de R\$ 1.302.840 (um milhão trezentos e dois mil oitocentos e quarenta reais), dentro da faixa de mercado, garantindo adequada relação custo-benefício.

2. **Risco de inadequação estrutural ou funcional:** O imóvel atualmente já é utilizado pela DPPE, atendendo plenamente aos requisitos técnicos e funcionais para o funcionamento do núcleo. Assim, o risco de necessidade de reformas ou adaptações significativas é inexistente.
3. **Risco jurídico:** Foram verificados todos os documentos do imóvel, assegurando regularidade da matrícula, inexistência de ônus e conformidade legal, garantindo segurança jurídica na transferência de propriedade.
4. **Risco de interrupção do serviço:** A aquisição assegura a permanência da unidade em ponto estratégico, consolidado junto ao público atendido, evitando qualquer descontinuidade no atendimento.

O gerenciamento destes riscos reforça que a aquisição direta do imóvel constitui medida segura e estratégica, protegendo o patrimônio público e promovendo eficiência, economicidade e continuidade operacional, em conformidade com as normas legais e os princípios da boa gestão pública.

10. Posicionamento conclusivo

Fundamentação: art. 18, § 1º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021

Considerando a análise realizada nos itens anteriores, conclui-se que a aquisição do imóvel localizado no Empresarial Cabo Corporate Center - Torre Aníbal Cardoso, situado à Rua Cento e Sessenta e Três, 300 - Garapu, Cabo de Santo Agostinho/PE, apresenta-se como medida estratégica, economicamente vantajosa e tecnicamente fundamentada para a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco (DPPE).

O imóvel atende integralmente aos requisitos técnicos e funcionais exigidos para o funcionamento de núcleos da Instituição, incluindo localização central, acessibilidade, segurança estrutural e espaço compatível com o fluxo de atendimento. Além disso, já possui infraestrutura completa, o que dispensa investimentos adicionais em reformas ou adequações e garante continuidade operacional sem prejuízo ao atendimento ao público.

O levantamento de mercado realizado pelo Setor de Engenharia da DPPE, apoiado em metodologia técnica e laudo elaborado conforme as normas da ABNT NBR 14.653, confirmou que o valor negociado de R\$ 1.302.840 (um milhão trezentos e dois mil oitocentos e quarenta reais) está dentro da faixa de mercado e representa adequada relação custo-benefício, em conformidade com os princípios de economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a formalização da posse definitiva do imóvel assegura estabilidade jurídica e patrimonial à Instituição, preservando o investimento previamente realizado e consolidando a presença da DPPE em ponto estratégico do município. Não se identificam contratações correlatas ou interdependentes necessárias, uma vez que o imóvel já está adequado às atividades finalísticas.

Diante do exposto, recomenda-se a **aquisição direta do imóvel**, por se tratar de solução eficiente, segura e economicamente adequada, garantindo à DPPE condições permanentes para



DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO
DE PERNAMBUCO

a continuidade e excelência do serviço público prestado à população do Cabo de Santo Agostinho/PE.

JOAQUIM FERNANDES
PEREIRA DA
SILVA:03833809442

Digitally signed by JOAQUIM
FERNANDES PEREIRA DA
SILVA:03833809442
Date: 2025.09.16 10:48:27
-03'00'

Joaquim Fernandes Pereira da Silva
Coordenador de Gestão