

PARECER nº 92134501.2026.DPPE - 2ª SUB GERAL JURIDICA

SEI Nº 2500000021.002528/2026-25

MÉRITO: Processo administrativo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, destinado à locação de imóvel urbano situado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 646, São José, Carpina/PE, para instalação e funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco no Município de Carpina/PE.

INTERESSADO: DPPE – Coordenadoria de Planejamento e Gestão

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE PERNAMBUCO EM CARPINA/PE. ART. 74, INCISO V E § 5º, DA LEI Nº 14.133/2021. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL. AVALIAÇÃO PRÉVIA. COMPATIBILIDADE DO VALOR LOCATÍCIO. CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÃO E LOCALIZAÇÃO. REGULARIDADE DOMINIAL E FISCAL. PARECER FAVORÁVEL COM RESSALVAS.

I - RELATÓRIO:

Trata-se de solicitação de análise jurídica encaminhada pela Unidade de Compras, por meio do Despacho nº 105, relativa ao Processo SEI nº 2500000021.002528/2026-25, no qual se pretende a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública do Estado de Pernambuco no Município de Carpina/PE.

A contratação tem por finalidade disponibilizar estrutura física adequada à instalação e ao funcionamento da unidade institucional da Defensoria Pública no Município de Carpina/PE, assegurando condições compatíveis com o atendimento ao público assistido e com o desenvolvimento das atividades administrativas e

finalísticas da Instituição.

Nos autos, integram a instrução, entre outros documentos, a proposta de locação firmada em 11 de junho de 2026 (SEI nº 88544848), a Escritura Pública de Compra e Venda (SEI nº 89246004), o Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Setor de Engenharia (SEI nº 91052723), a manifestação quanto à compatibilidade do preço (SEI nº 91051107), a Cota nº 798/2026/SAD-UCADI acerca da inexistência de imóvel público estadual disponível, o Estudo Técnico Preliminar (SEI nº 91854873), o Termo de Referência (SEI nº 91854189), certidões de regularidade, Declaração de Não Nepotismo e o Parecer de Inexigibilidade (SEI nº 91912164), referente à Inexigibilidade nº 17/2026.

Conforme consta do Termo de Referência, o objeto corresponde à locação de imóvel urbano, situado no Município de Carpina/PE, com área construída de aproximadamente **172,00 m²**, destinado exclusivamente ao funcionamento do Núcleo da Defensoria Pública. O valor mensal estabelecido é de **R\$ 5.000,00**, (cinco mil reais) , correspondente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anuais, e o prazo de vigência previsto é de **60 meses**.

Quanto à situação jurídica do imóvel, os autos contêm **Escritura Pública de Compra e Venda** em nome do proprietário, proponente da locação, demonstrando sua vinculação ao bem. A documentação constante dos autos constitui elemento relevante para demonstrar a vinculação jurídica do proponente ao bem. O próprio Despacho nº 1045 da Coordenadoria de Gestão registra que o imóvel se encontra escriturado e considera o Sr. Antônio Pinto Medeiros como legitimado para a proposta de locação.

Após a tramitação interna, os autos foram encaminhados a esta 2ª Subdefensoria Pública-Geral Jurídica para controle prévio de legalidade da contratação direta, nos termos do art. 53, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

É o relatório.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

II. 1. Da competência e da análise jurídica prévia

Nos termos do art. 53, caput, § 1º, inciso II, e § 4º, da Lei nº 14.133/2021, compete ao órgão de assessoramento jurídico realizar o controle prévio de legalidade das contratações diretas, mediante manifestação clara e objetiva sobre os elementos jurídicos indispensáveis à contratação.

A presente análise restringe-se aos aspectos jurídicos do procedimento, sem substituir as avaliações de natureza técnica, econômica e administrativa atribuídas aos setores competentes, cujas conclusões são consideradas sob a presunção de legitimidade e veracidade, ressalvadas eventuais inconsistências objetivamente identificadas.

A contratação será regida primordialmente pela Lei nº 14.133/2021 e pelas normas estaduais aplicáveis, incidindo, de maneira complementar e naquilo que for compatível com o regime jurídico-administrativo, a Lei nº 8.245/1991 e as disposições do Código Civil relativas à locação de coisas.

II. 2. Da inexigibilidade para a locação do imóvel

A locação de imóveis pela Administração Pública deve, em regra, ser precedida de licitação e de avaliação prévia do bem. Excepcionalmente, admite-se a contratação direta por inexigibilidade quando as características das instalações e da localização tornarem necessária a escolha de determinado imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Nas contratações fundadas nessa hipótese, o § 5º do referido dispositivo exige cumulativamente: avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos das adaptações imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e justificativas demonstrativas da singularidade do imóvel e da vantagem de sua escolha para a Administração.

A inexigibilidade, portanto, não decorre simplesmente da conveniência de ocupação de determinado bem, dependendo da demonstração de que as características concretas do imóvel, consideradas em conjunto com as necessidades previamente definidas pela Administração, justificam sua escolha específica.

No caso concreto, a instrução administrativa identifica localização central, próximo ao Fórum da cidade, facilidade de acesso, infraestrutura urbana adequada, bom estado de conservação, compatibilidade das instalações com o uso institucional, elementos que, no entendimento das unidades técnicas e administrativas competentes, justificam a escolha do imóvel.

II. 3. Da necessidade e justificativa administrativa

A necessidade administrativa encontra-se suficientemente demonstrada no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais documentos que instruem o procedimento.

No caso concreto, a justificativa apresentada evidencia que a Defensoria Pública não dispõe de imóvel próprio no Município de Carpina apto a sediar núcleo institucional, sendo necessária a locação de imóvel que atenda às exigências de localização, acessibilidade, segurança e adequação funcional. Tal locação possibilitará a continuidade, a eficiência e a ampliação do atendimento jurídico integral e gratuito à população local, atendendo ao interesse público e às necessidades operacionais da Defensoria Pública.

Considera-se, portanto, devidamente demonstrada a necessidade administrativa da contratação.

II. 4. Da inexistência de imóvel público disponível

O art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 exige certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender ao objeto da contratação.

No âmbito estadual, o Decreto nº 55.946/2023 disciplina a consulta ao Cadastro Imobiliário Estadual previamente aos procedimentos de aquisição ou de contratação direta para locação de imóveis e prevê expressamente a possibilidade de sua utilização pela Defensoria Pública para essa finalidade.

Em atendimento à exigência, a DPPE encaminhou consulta à Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco e, por meio da **Cota nº 798/2026/SAD-UCADI**, a Unidade de Cadastro Imobiliário certificou que **não**

consta no Cadastro Imobiliário do Estado imóvel disponível no Município de Carpina com as características solicitadas.

Considera-se, desse modo, atendido o requisito previsto no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

II. 5. Da singularidade do imóvel

A singularidade exigida pelo art. 74, § 5º, inciso III, deve ser analisada a partir da conjugação das características concretas do imóvel com as necessidades administrativas definidas para a nova sede.

No presente caso, a escolha encontra fundamento na localização central e de fácil acesso, na área de aproximadamente 172,00 m², compatível com o funcionamento da unidade, na infraestrutura urbana adequada, no bom estado de conservação e na aptidão dos ambientes para o atendimento ao público e para o desenvolvimento das atividades administrativas.

O Termo de Referência e o Despacho nº 1045 destacam, especialmente, a localização do imóvel em frente ao Fórum da Comarca de Carpina, o fácil acesso, o estado de conservação e a funcionalidade dos ambientes. Tais características, consideradas em conjunto com a inexistência de imóvel público disponível e com a compatibilidade do valor locatício com os parâmetros de mercado, mostram-se suficientes, no caso concreto, para justificar a escolha específica do bem e atender ao requisito previsto no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

II. 6. Da avaliação prévia e da justificativa do preço

O Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Setor de Engenharia adotou o método comparativo de dados de mercado, com utilização de amostras de imóveis de características semelhantes no Município de Carpina/PE e tratamento estatístico dos elementos considerados.

A pesquisa foi realizada no mês de julho de 2026 e analisou quinze amostras de mercado, considerando, entre outras variáveis, a área do imóvel, o estado de conservação, o valor unitário e sua localização em relação ao Fórum.

A avaliação apurou, para o imóvel de aproximadamente 172,00 m², **valor mínimo de R\$ 4.270,00, valor médio de R\$ 5.024,00 e valor máximo de R\$ 5.777,00 mensais**. O aluguel proposto, de **R\$ 5.000,00**, encontra-se dentro da faixa tecnicamente apurada e R\$ 24,00 abaixo do valor médio estimado.

O Setor de Engenharia concluiu expressamente que o valor proposto se encontra dentro da faixa de preços praticada para imóveis semelhantes na região e se mostra adequado à contratação.

Dessa forma, sob os aspectos jurídico-formais submetidos a esta análise, a avaliação prévia e a justificativa do preço encontram-se suficientemente amparadas.

II. 7. Da situação dominial e da legitimidade do locador

A situação dominial do imóvel registra-se que o imóvel se encontra

escriturado, conforme documentação encaminhada para análise, com Escritura Pública de Compra e Venda em que figura o Sr. Antônio Pinto Medeiros como adquirente, contendo referências registrais relativas aos imóveis objeto do título.

Consta, na documentação apresenta elementos que permitem estabelecer correspondência entre o bem adquirido e aquele objeto da contratação. Com efeito, o Alvará de Licença expedido pelo Município de Carpina identifica o Sr. Antônio Pinto Medeiros como responsável pela construção realizada no lote nº 78 do Loteamento Jardim Santa Cruz, autorizando a construção de imóvel com área de 172,20 m².

Tal informação guarda compatibilidade com o Laudo Técnico de Avaliação e com o Termo de Referência, que caracterizam o imóvel objeto da locação como possuindo **360,00 m² de terreno e aproximadamente 172,00 m² de área construída**. Além disso, encontra-se documentalmente demonstrado o exercício continuado da posse e da disponibilidade do imóvel. Esse conjunto documental evidencia, para os fins da presente contratação, já que a própria Escritura Pública contém referência ao registro do título perante o **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Carpina**, constituindo elemento adicional em favor da origem dominial apresentada. Ademais, o Despacho nº 1045 da Coordenadoria de Gestão registra expressamente que o imóvel se encontra devidamente escriturado e reconhece o Sr. Antônio Pinto Medeiros como proponente da locação.

Por fim, há, portanto, coerência documental entre a escritura de aquisição, o lote nº 78, o alvará de construção, a área do terreno, a área edificada e o imóvel atualmente indicado para locação na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 646, circunstâncias que fornecem elementos suficientes para demonstrar, em princípio, a vinculação do proponente ao bem.

II. 8. Da habilitação e da regularidade do locador

Nos termos do art. 72, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a instrução da contratação direta deve conter a comprovação de que o futuro contratado preenche os requisitos de habilitação necessários, devendo a Administração verificar a manutenção da regularidade exigível antes da formalização do ajuste.

Constam dos autos certidões de regularidade fiscal e trabalhista do proponente, consulta correcional e declaração de inexistência de nepotismo, sem prejuízo das comprovações específicas relativas ao imóvel que ainda deverão ser apresentadas.

Caberá, contudo, à unidade competente verificar a **validade e a atualidade das certidões no momento da assinatura**, promovendo a renovação daquelas eventualmente expiradas.

De igual modo, deve ser comprovada especificamente a regularidade do **IPTU e das demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel**, providência expressamente prevista no ETP. Visto que a referência feita pelo laudo técnico à existência de cadastro imobiliário/IPTU entre os documentos que lhe foram apresentados não substitui a juntada da respectiva comprovação ao processo administrativo.

Cumpridas as condicionantes acima indicadas, não se identificam, à luz dos documentos analisados, outros impedimentos materiais ao prosseguimento da contratação, sem prejuízo da necessária atualização documental previamente à sua

III - CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta 2ª Subdefensoria Pública-Geral Jurídica entende que a contratação pretendida **pode ser juridicamente enquadrada como inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, diante da necessidade administrativa demonstrada, da certificação da inexistência de imóvel público disponível, da avaliação prévia do bem, da compatibilidade do preço e das características de instalação e localização indicadas pelas unidades técnicas e administrativas competentes.

O prosseguimento do feito e a formalização do contrato ficam condicionados à **atualização das certidões cuja validade esteja expirada**, bem como à **comprovação da regularidade do IPTU e das demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel**, providência expressamente prevista no Estudo Técnico Preliminar.

Deverão, ainda, ser observadas, no instrumento contratual, as adequações e disposições pertinentes à contratação. **Cumpridas as providências acima, não se vislumbra óbice jurídico ao regular prosseguimento da contratação direta.**

É o parecer, s. m. j.

Recife, data da assinatura eletrônica.

RAFAEL ALCOFORADO DOMINGUES

2º Subdefensor Público-Geral Jurídico



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Alcoforado Domingues**, em 19/08/2026, às 11:32, 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 **92134501** e o código CRC **DC2E8D8D**.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

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