

Processo SGP-e: DPE 376/2025

Interessada: Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina

Assunto: Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel para instalação do NR de Rio do Sul.

DESPACHO SDPG Nº 339/2025

Trata-se de processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento legal no inciso V do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, iniciado por meio do Documento de Formalização de Demanda (p. 2-4), subscrito pela Diretora-Geral Administrativa, o qual comunica a necessidade de locação de imóvel para a instalação do Núcleo Regional de Rio do Sul.

O setor requisitante apresentou Documento de Formalização de Demanda (p. 76-77), com a descrição do objeto a ser contratado e a justificativa da contratação, a seguir:

3.1. O Núcleo Regional da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina em Rio do Sul encontra-se instalado no andar térreo do Edifício Ilha de Creta, situado na Rua Dom Bosco, nº 701, bairro Centro, em virtude do contrato DPE nº 24/2024, vinculado ao Processo Administrativo DPE nº 283/2024.

3.2. Ocorre que o referido imóvel está localizado em área de risco de inundação, conforme levantamento técnico disponibilizado pela Defesa Civil do Município. De acordo com os registros oficiais, o logradouro possui cota mínima de 10,06 metros e máxima de 12,96 metros, estando o imóvel na cota de 11,60 metros. Ademais, destaca-se que o edifício em questão foi diretamente impactado pela segunda maior enchente registrada no município de Rio do Sul, ocorrida em novembro de 2023, sofrendo alagamentos significativos¹.

3.3. Diante desse cenário, considerando que a Defensoria Pública é órgão essencial à função jurisdicional do Estado, nos termos do artigo 134 da Constituição Federal, e que seus serviços possuem caráter ininterrupto em razão da sua natureza assistencial, a necessidade de realocação do Núcleo Regional impõe-se como medida urgente e inadiável. Assim, a locação de um novo imóvel que atenda aos critérios de acessibilidade, segurança e continuidade dos atendimentos não apenas se justifica, como se revela imprescindível para a garantia da efetividade dos serviços prestados à população vulnerável da região.

O Memorando GECON nº 33/2025 (p. 209-211), informou que o setor requisitante, com o objetivo de justificar o preço do imóvel escolhido, realizou o levantamento de valores praticados no mercado, bem como a média do metro quadrado, conforme tabela a seguir, extraída do ETP de p. 5-19:

¹ <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2023/11/18/rio-do-sul-confirma-2a-maior-enchente-da-historia.ghtml>

Tabela 1. Locação de imóveis Rio do Sul

Imobiliária	Área útil	Valor total	Valor m²
1. Imobiliária Dalfovo	a) 204,60m²	R\$ 8.500,00	R\$ 41,54
	b) 220m²	R\$ 15.800,00	R\$ 71,82
2. Imobiliária Vasselai	c) 170m²	R\$ 7.900,00	R\$ 46,47
	d) 173,49m²	R\$ 6.000,00	R\$ 34,58
	e) 228m²	R\$ 3.500,00	R\$ 15,35
	f) 235,94m²	R\$ 5.500,00	R\$ 23,31
3. Imobiliária Granvale	g) 240m²	R\$ 7.000,00	R\$ 29,17
4. Habiterra	h) 200m²	R\$ 7.000,00	R\$ 35,00
5. Contrato atual DPESC n. 24/2024	i) 200,42m²	R\$ 5.500,00	R\$ 27,44
6. Teresa Erahardt	j) 196,94m²	R\$ 6.500,00	R\$ 33,00
Média do m²		R\$ 35,77	

No referido Memorando, a GECON esclareceu que apesar do item 6 da tabela não apresentar o menor valor por metro quadrado, foi o escolhido pelo setor requisitante como local para sediar o NR de Rio do Sul por se enquadrar em diversos outros fatores descritos no ETP, tais como, características de sala de escritório, inclusive com divisão de cômodos (item 9.2.1.1), encontra-se próximo ao Fórum de Rio do Sul (item 9.2.1.3) e já foi utilizado por outros órgãos públicos, inclusive a própria DPESC (item 9.2.1.4). Além disso, foi verificado que:

- (i) o local escolhido tem valores compatíveis aos praticados no mercado – R\$ 33,00 (trinta e três reais) por m² - enquanto a média apresentada na pesquisa é de R\$ 35,77 (trinta e cinco reais e setenta e sete centavos) por m²;
- (ii) a documentação juntada aos autos pelo setor requisitante contém certidões negativas, tanto da imobiliária quanto do representante legal, regulares até a presente data, além de informações quanto ao alvará, habite-se e de idoneidade, CEIS-CNEP e CNJ (P. 79-116);
- (iii) consta no processo a proposta de locação para a Defensoria Pública (p. 76-78);
- (iv) o setor requisitante apresentou documento de formalização de demanda (p. 2-4), estudo técnico preliminar (p. 5-19) e minuta de termo de referência (p. 62-75). Observa-se que a contratação está prevista no Plano de Contratação Anual da DPESC para 2024 – tem 62.

O Memorando GEFIC nº 96/2025 (p. 212), confirmou a disponibilidade orçamentária nos itens de despesa “locação de imóveis”, “condomínios” e “indenizações/restituições”, com a realização dos respectivos pré-empenhos (p. 213-222).

A Diretoria de Controle Interno, no Parecer DCI nº 8/2025 (p. 216-222), concluiu que:

II – CONCLUSÃO:

Considerando os termos supra expostos, notou-se que os documentos acostados aos autos DPE 376/2025 em conformidade legal, com algumas condicionantes:

Conformidade condicionada à observância do fluxo interno do procedimento ora analisado, além da divulgação e manutenção da autorização da contratação direta ou de seu extrato no site oficial da DPESC;

Conformidade condicionada à inserção da avaliação do estado de conservação do imóvel e dos custos de adaptação do imóvel nos autos, se ficarem a cargo da Instituição;

Conformidade condicionada à inclusão das dotações orçamentárias na versão final do TR;

Conformidade condicionada à certificação nos autos, pela DIAD, de que a proprietária efetivamente realizará as adaptações necessárias, a fim de que o imóvel possa se enquadrar nas regras de acessibilidade.

Por fim, a Assessoria Jurídica e Legislativa se manifestou no Parecer DPE-ASSEJUR nº 122-2025 (p. 227-236), concluindo pela regularidade da dispensa de licitação, nos seguintes termos:

III - Conclusão

*Diante da argumentação acima exposta, a Assessoria Jurídica e Legislativa da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina **OPINA** pela legalidade e legitimidade do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação em apreço, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº14.133/2021.*

Porém, faz-se necessária:

a) a apresentação de avaliação do estado de conservação do imóvel, dos custos de eventuais adaptações e do prazo de amortização dos investimentos, registrando-se que:

-eventual avaliação do estado de conservação do imóvel já realizada pelo próprio setor requisitante pode ser juntada aos autos para regular continuidade do procedimento; e

-em caso de ausência de adaptações e investimentos por parte da Defensoria Pública, a certificação de tal circunstância por parte do setor competente há de suprir a necessidade de avaliação;

b) a atualização das certidões constantes às fls. 91, 92, 93, 99, 100 e 101, as quais se encontram com prazo de validade expirado;

c) o preenchimento dos dados do representante legal da Defensoria Pública minuta do contrato, provavelmente a ocorrer quando da efetiva assinatura;

d) a observação das considerações da Diretoria de Controle Interno no Parecer DCI n. 08/2025 (fls. 216-222).

Por fim, após devidamente assinado o contrato pelas partes, deverá ser providenciada a publicação do seu extrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Santa Catarina e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) conforme determina o art. 72, parágrafo único, da Lei nº14.133/2021

Na sequência, o processo administrativo foi encaminhado a este Subdefensor Público-Geral para decisão final, com fulcro na delegação de competência prevista no Ato DPG nº 118, de 16 de setembro de 2024.

É o relatório.

Decide-se.

Em análise dos autos, entende-se pertinente a medida solicitada no Documento de Formalização de Demanda (p. 2-4).

A justificativa da necessidade da contratação em atenção ao interesse público, encontra-se no Documento de Formalização de Demanda, no Estudo Técnico Preliminar, bem como no Parecer DCI (p. 216-222), nos seguintes termos:

O procedimento licitatório teve início diante da informação repassada pela Defesa Civil do Município de Rio do Sul, a qual alertou que a Sede do Núcleo Regional se encontra em área com risco de inundação.

O logradouro possui cota mínima de 10,06 e máxima de 12,96 metros, estando o prédio na cota 11,60 metros. Ocorre que, **na segunda maior enchente registrada no Município, ocorrida em novembro de 2023, o nível d'água atingiu a marca de 13,04 metros, ficando apenas atrás da enchente de 1983, quando o rio chegou a 13,58 metros.**

Não obstante, na época destes fatos, a Sede do NR de Rio do Sul não se encontrar no imóvel ora analisado, o certo é que há risco de inundação se houver transbordamento do Rio Itajaí-Açu nos moldes antes relatados. Tal fato impedirá o atendimento dos hipossuficientes da cidade e atingirá a estrutura e patrimônio do Núcleo Regional, trazendo inegáveis prejuízos à Defensoria Pública.

Portanto, a demanda posta nos autos **é essencial para a continuidade do serviço público prestado por esta Instituição.** Logo, autuou-se o presente processo com a finalidade de realocar a Sede do Núcleo Regional de Rio do Sul, por meio do procedimento de inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021

Vislumbra-se, ainda, a legalidade na medida com base no Parecer DPE-ASSEJUR nº 112-2025 (p. 227-236), cuja fundamentação se adota como razões jurídicas para a tomada de decisão.

Por fim, ACOLHE-SE o Parecer nº DCI 3/2025 (p. 216-222), com as recomendações.

Assim, **AUTORIZA-SE** o prosseguimento do procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação com a finalidade de locar imóvel para a instalação do NR de Rio do Sul da DPESC, **condicionado ao cumprimento das recomendações contidas no Parecer DCI nº 8/2025 (p. 216-222) e à atualização das certidões de p. 91, 92, 93, 99, 100 e 101.**

À GECON, para ciência e demais providências necessárias.

Cumpra-se.

Florianópolis, 29 de maio de 2025.

Thiago Burlani Neves
Subdefensor Público-Geral²

² Ato DPG nº 118/2023