



Secretaria  
de Desenvolvimento  
Econômico



GOVERNO DE  
**PER  
NAM  
BUCO**  
ESTADO DE MUDANÇA

## COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSO Nº 014/CPL/2026  
PARECER DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 003/2026

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA OPERAÇÃO TEMPORÁRIA DO CAPE / MAPE / BEPE / DGPEC

**Unidade Demandante:** Diretoria Geral de Promoção da Economia Criativa – DGPEC.  
**Processo SEI nº** 0060600922.000141/2025-22.

#### DO OBJETO

Trata-se de pleito de contratação direta, por **dispensa de licitação**, do **LIS HOTEIS E TURISMO LTDA**, cadastrado no CNPJ/MF sob o nº 08.183.329/0001-47, visando à **locação, por prazo determinado, do Edifício Palazzo Itália**, localizado na Rua Vigário Tenório, nº 55 – Recife/PE, **destinado a abrigar temporariamente as operações do CAPE, MAPE e da DGPEC**, no valor mensal de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, durante o período de execução de reforma estrutural do Armazém 11, atual sede das referidas atividades.

#### DA JUSTIFICATIVA

A Diretoria- Geral de Promoção da Economia Criativa – **DGPEC ADEPE**, unidade demandante, justificou a contratação no **DOD nº 007/2026** (doc. nº 80094096) e na **CI nº 20/2026** (doc. nº 80986908), respectivamente, nos seguintes termos:

##### **“1. MOTIVAÇÃO DA DEMANDA**

1.1. A Diretoria-Geral de Promoção da Economia Criativa – DGPEC solicita a **locação de imóvel comercial apto a receber, de forma temporária, as operações do Centro de Artesanato de Pernambuco – CAPE, da Moda Autoral de Pernambuco – MAPE, do Bebidas de Pernambuco – BEPE e da equipe técnica da DGPEC durante o período das obras de reforma estrutural do Armazém 11, atual sede dessas atividades.**

1.2. Considerando que o **funcionamento institucional, comercial, técnico e administrativo desses equipamentos é indispensável para a continuidade das ações de fomento à economia criativa, a realocação provisória se faz necessária para evitar:**

- a) **descontinuidade no atendimento ao público;**
- b) **interrupção das atividades de artesãos, designers e produtores criativos;**
- c) **prejuízo ao fluxo turístico do Bairro do Recife;**
- d) **impactos econômicos negativos sobre o setor criativo.**

1.3. A medida encontra respaldo nos arts. 11, 12 e 13 do RILC/2024, que tratam da necessidade **administrativa, planejamento e atendimento ao interesse público.**”

#### **“1 – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA DO PROCESSO**

**1.1 – Contratação direta por dispensa de licitação, em substituição à hipótese de inexigibilidade.**

**1.1.1 Em complemento e ajuste ao Documento de Oficialização de Demanda nº 80094096**, esclarece-se que o dispositivo legal aplicável ao caso concreto, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratações da ADEPE – RILC/2024 e da legislação federal pertinente, corresponde ao inciso **V do art. 212 do RILC, c/c o inciso V do art. 29 da Lei Federal nº 13.303/2016.**

O referido dispositivo trata da compra ou **locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidades precípuas da entidade, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o valor contratado seja compatível com o preço de mercado, aferido mediante avaliação prévia.**

**1.1.2** Tal fundamento jurídico substitui, no presente caso, a hipótese de contratação por inexigibilidade de licitação **anteriormente cogitada, passando a contratação a se enquadrar na modalidade de dispensa de licitação, nos termos da legislação aplicável.**”

*Grifos nossos.*

#### **DO ORÇAMENTO:**

Os recursos que farão face às despesas decorrentes da presente contratação serão (doc. nº 80996017):

- Conta Orçamentária: **1.11 – Locação;**
- Centro de Resultado: **08.13.01 - Economia Criativa;**
- Serviço prestado: **Locação de imóvel comercial apto a receber, de forma temporária, as operações do Centro de Artesanato de Pernambuco – CAPE, da Moda Autoral de Pernambuco – MAPE, do Bebidas de Pernambuco – BEPE e da equipe técnica da DGPEC durante o período das obras de reforma estrutural do Armazém 11, atual sede dessas atividade.**

#### **DOS DOCUMENTOS ELENCADOS:**

A despeito da instrução do processo, foram acostados os seguintes documentos:

- DOD nº 7/2026 – doc. nº 80094096;
- CI nº 20/2026 – doc. nº 80986908;
- CI nº 21/2026 – doc. nº 80987308;
- Termo de Referência – doc. nº 80858918;
- POA ORÇ. – doc. nº 80996017;
- Proposta **LIS HOTEIS** – doc. nº 81289979;
- Certidão de Inteiro Teor - Eletrônica **LIS HOTEIS** – doc. nº 77738125;
- Laudo (avaliador *Claudio José de Farias*) – doc. nº 80643005;

- Laudo (avaliador *Pablo Oliveira Rolim*) – doc. nº 81064399;
- Nota Técnica **DGPEC** Laudos Avaliação – doc. nº 80649995;
- Nota Técnica **DGPEC** Ajuste Laudo de Avaliação – doc. nº 81064527;
- Despacho 15 – doc. nº 79465424;
- Despacho 16 – doc. nº 79465469;
- Ofício nº 01/2026/DG/ADEPE – doc. nº 79465503;
- Despacho 17 – doc. nº 79465530;
- Instrução Processual - Locação **ADEPE** – doc. nº 79465465;
- Despacho 46 Inexistência de Imóvel Próprio – doc. nº 79626298;
- Resposta - SAD - Consulta Imóvel Público – doc. nº 79847615;
- Despacho 4 **CGRCI** – doc. nº 79631722;
- Estudo de Ocupação - Mudança Armazém 11 – doc. nº 79361873;
- Despacho 14 – doc. nº 79465269;
- Nota Técnica **CGRCI** – doc. nº 80052054;
- Nota Técnica **DGI** – doc. nº 80129218;
- Parecer Orçamento 62 – doc. nº 80996017;
- Termo de Referência – doc. nº 80858918;
- Contrato Social consolidado **LIS HOTEIS** – doc. nº 77556856;
- CND Federal **LIS HOTEIS** – doc. nº 77557339;
- CNPJ **LIS HOTEIS** – doc. nº 77556856;
- CRF Estadual/PE **LIS HOTEIS** – doc. nº 77557683;
- FGTS **LIS HOTEIS** – doc. nº 80056533;
- CNDT **LIS HOTEIS** – doc. nº 80918458;
- Cadastro fornecedor atualizado – Penalidades/PE – doc. nº 81343371;
- CNH de “**SERGIO DE P. BIVAR**” – doc. nº 81046794 ;
- Comp. de Residência “**SERGIO DE P. BIVAR**” – doc. nº 81047053;
- Declaração Geral – doc. nº 81047350;
- Certidão CGU **LIS HOTEIS** – doc. nº 80056414;
- Quitação COMPESA **LIS HOTEIS** – doc. nº 81290032;
- Quitação NEONERGIA **LIS HOTEIS** – doc. nº 81290064;
- Certidão Negativa de Débitos de TPEI **LIS HOTEIS** – doc. nº 77737174;
- Certidão Neg. Débitos IPTU-TRSD **LIS HOTEIS** – doc. nº 81278353.

A documentação acostada que importa relatar.

## **DA FUNDAMENTAÇÃO**

Inicialmente, vale destacar que a presente análise se restringe à possibilidade de dispensa de licitação para **locação, por prazo determinado, do Edifício Palazzo Itália**, localizado na Rua Vigário Tenório, nº 55 – Recife/PE, **destinado a abrigar temporariamente as operações do CAPE, MAPE e da DGPEC**, para atender as necessidades da Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco – **ADEPE**.

Como é cediço, a **ADEPE**, desde 01 de julho de 2018, passou a ter seu regramento jurídico nos moldes do disciplinado pela Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei das Estatais.

A regra da prévia licitação, em seu Art. 28, traduz à presunção de restar assegurada a maior vantagem possível à Administração Pública, com observância ao princípio da isonomia, e assim produzir a melhor contratação para o interesse público.

Em contrapartida, o inciso V do Art. 29 da mencionada Lei, afasta o regime licitatório para compra ou **locação de imóvel**, nos seguintes termos:

“Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista:

(...)

V - para a compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia

*Grifo nosso.*

No Regulamento Interno de Licitações e Contratos da **ADEPE**, o tema é disciplinado no art. 212, conforme segue:

“Art. 212. É dispensável a realização de licitação pela ADEPE:

(...)

V - para a compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”

*Grifo nosso.*

Pontua-se, assim, que da interpretação dos dispositivos, para a regularidade da contratação direta pretendida, devem estar demonstrados, de forma objetiva e documental: (I) que as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do imóvel; e (II) que o valor do aluguel e encargos é compatível com o mercado, mediante avaliação prévia e elementos de comparação idôneos.

Acerca da temática, a obra “*Comentário à Lei das Empresas Estatais: Lei nº 13.303/16*” leciona:

“Antes de cogitar dessa hipótese de contratação direta, à **empresa estatal cumpre verificar a existência de imóvel integrante de seu patrimônio imobiliário, capaz de entender às suas necessidades de instalação e localização**. Inexistindo imóvel nas condições almejadas pela empresa estatal, **contrata-se a locação** ou aquisição de particular, mediante dispensa de licitação, desde que cumulados os seguintes requisitos: (a) comprovação de que o imóvel se destina ao atendimento das finalidades precípuas da empresa estatal, ou seja, aquelas que constam expressamente de seus estatutos ou atos constitutivos; (b) necessidades de instalação e de localização que condicionem a escolha; e (c) compatibilidade do preço com o valor de mercado, aferida em avaliação prévia.” <sup>[1]</sup>     

*Grifo nosso.*

Nesse sentido, vale ressaltar o Despacho nº 15/2025 (doc. nº 79465424) e Ofício nº 01/2026/DG/ADEPE (doc. nº 79465503), de consultas realizadas ao acervo imobiliário da ADEPE e do Estado de Pernambuco, ambas sem sucesso, conforme negativas apresentadas no Despacho 46 – ADEPE (doc nº 79626298) e no Ofício nº 34/2026 (doc. nº 79847615).

Quanto aos demais requisitos elencados para a hipótese de dispensa em tela, cumpre mencioná-los por partes.

O primeiro desses ressalta a necessidade de comprovar que **o imóvel será utilizado para fins de atendimento das finalidades precípuas desta Estatal**, ou seja, as definidas expressamente no Estatuto social.

Cumpre mencionar que a **Agência de Desenvolvimento Econômico de Pernambuco – ADEPE**, órgão gerenciador do Programa do Artesanato de Pernambuco – PAPE, instituído pela Lei Estadual nº 13.965, de 15 de dezembro de 2009, tem como objetivos **promover o desenvolvimento integrado do setor artesanal do Estado, valorizar o artesanato pernambucano e elevar o seu nível cultural, profissional, social e econômico**.

Dito isto. Ainda no que tange as **atividades precípuas estar relacionadas com o objeto social dessa Estatal**, vale a transcrição dos artigos 5º e 6º do Estatuto Social da ADEPE, *ipsis litteris*:

**“Art. 5º.** A ADEPE tem por objeto **social precípuo** apoiar o desenvolvimento econômico e social do Estado de Pernambuco e ainda: **I. Promover o desenvolvimento do Estado de Pernambuco** por meio de ações indutoras e apoio aos setores industrial, energético, agroindustrial, comercial, de serviços e de **economia criativa**, florestal e mineral, nos termos da legislação vigente, bem como articular a atração de novos investimentos; **II.** Exercer atividades de pesquisa, exploração e aproveitamento de jazidas minerais no território nacional e **III. Desenvolver programas de fomento à cultura estadual e ao artesanato, de acordo com os limites da legislação estadual vigente;** **IV.** Estruturar e desenvolver programas de inovação e desenvolvimento das empresas instaladas no Estado, visando a transformação digital e suas evoluções para economia, atendendo ao binômio de empresas “Green and tech”.

**Art. 6º.** Para a **consecução do seu objeto social a ADEPE** poderá: **I. Criar** ou extinguir **filiais** ou escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior; **II. Administrar instrumentos e/ou mecanismos estabelecidos pelo Governo do Estado de Pernambuco para implementar ações de fomento** e de atração de investimento; **III.** Desenvolver atividades de apoio ao florestamento e/ou reflorestamento e de comércio exterior nos termos da legislação em vigor; **IV.** Participar societariamente de empresas na forma da Lei Estadual nº 7.808, de 05 de dezembro de 1978; **V.** Adquirir e alienar terrenos para instalação de empreendimentos econômicos; **VI. Implementar atividades** de planejamento, incorporação, **comercialização e locação de imóveis** e outros correlatos, como apoio aos setores secundários e terciários, diretamente ou com a participação de agentes do setor público ou da iniciativa privada; **VII.** Obter credenciamento, na forma da legislação em vigor, para as atividades de arrendamento mercantil, administração de bens e participação consorciada com empresas privadas; **VIII. Exercer o comércio de artesanato;** **IX.** Exercer o comércio de energia elétrica em todas as suas formas, incluindo equipamentos de geração; **X.** Fornecer consultoria, assessoria, intermediação, prestação de serviços e suporte técnico em negócios associados ao seu objeto social; **XI.** Alugar palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário; **XII.** Proceder com a organização de feiras, congressos, exposições e festas; **XIII.** Praticar atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares; **XIV.** Proceder com o patrocínio de entidades vinculadas ao objetivo social desta Agência; **XV. Exercer comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios;** **XVI. Exercer comércio varejista de calçados;** **XVII. Exercer comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos** e **XVIII.** Exercer atividades de gestão de espaço para artes cênicas, espetáculos e

outras atividades artísticas; XIX. Exercer o ensino de artes e cultura não especificado anteriormente; **XX. Exercer atividades de organização associativa / ligadas à cultura e à arte**; XXI. Treinamento em desenvolvimento profissional e A gerencial; XXII. Estacionamento de Veículos; XXIII. Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte; XXIV. Atividades de design não especificadas anteriormente; XXV. Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente; e **XVI. Comércio varejista de bebidas.**”<sup>[2]</sup>

*Grifo nosso.*

Por todo exposto, resta evidenciado que a **locação do imóvel comercial** para operação temporária do **CAPE** (Centro do Artesanato de Pernambuco), **MAPE** (Moda Autoral de Pernambuco) e a Diretoria-Geral de Promoção da Economia Criativa – **DGPEC** (administrativo) encontra-se em consonância com a missão precípua desta **ADEPE**, bem como resta demonstrado o interesse público.

No tocante ao segundo requisito, precisa restar demonstrada as necessidades, **de instalação e de localização que condicionem a escolha do imóvel.**

Nessa linha, a **DGPEC** emitiu a Nota Técnica (doc. nº 79464904), ressaltando a relevância estratégica da localização, bem como a adequabilidade das instalações e características físicas do imóvel escolhido, justificando os preceitos do segundo requisito.

Por fim, quanto ao terceiro e último requisito, precisa restar demonstrado que **o valor para a locação está dentro dos parâmetros de mercado, através de avaliação prévia.**

Acerca do valor de mercado da locação, a obra “*Comentário à Lei das Empresas Estatais: Lei nº 13.303/16*” leciona ainda:

A ampliação da consulta deve ser **apta a demonstrar que o valor atribuído à locação ou ao imóvel aproxima-se do praticado pelo mercado**, produzindo maior segurança ao gestor na **comprovação da regularidade e legalidade da despesa** (art. 87 da Lei nº 13.303/16) e no afastamento da aplicação do disposto no art. 10, V, da Lei nº 8.429/92 (Lei da Improbidade Administrativa), o qual prevê sanções ao agente público pela prática de qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, que permita ou facilite a aquisição ou locação de bem por preço superior ao de mercado, com prejuízo ao erário.”<sup>[3]</sup>

*Grifo nosso.*

Para fins de justificativa de valor, foram acostados pela **DGPEC** dois laudos, o **I.** no valor máximo de **R\$95.285,86** (noventa e cinco mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e seis centavos), datado de 30 de janeiro de 2026, da lavra do *avaliador* Cláudio José de farias (doc. nº 80643005); e o **II.** no valor máximo de **R\$71.310,43** (setenta e um mil trezentos e dez reais e quarenta e três centavos), da empresa PR1 ENGENHARIA LTDA, datado de 05 de fevereiro de 2026, da lavra do *avaliador* Pablo Oliveira Rolim (doc. nº 81064399); bem como a proposta de locação do **LIS HOTEIS E TURISMO LTDA**, no valor de **R\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, datada de 5 de fevereiro de 2026 (doc. nº 81047452).

Ainda no que concerne ao valor da locação, a UD acostou as Notas técnicas (docs. nº 80649995 e 81064527), bem como o Laudo (doc. nº 80649379), sendo este desconsiderado por apresentar inconsistência na metragem da área construída, entendendo

a DGPEC, ante os documentos apresentados, como justificada a pretensão do terceiro requisito.

Por todo exposto, deve ser conjugado aos requisitos objetivos do art. 29, V, da Lei Federal 13.303/16 e do art. 212, V, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, bem como dos Princípios que regem a atividade administrativa, o elemento subjetivo da escolha **do imóvel como sendo o essencialmente e indiscutivelmente mais adequado à plena satisfação da locação pretendida**, o que foge à competência desta Comissão Permanente de Licitação, competindo à Diretoria de origem emitir tal juízo de valor, com anuência do Colegiado de Diretores com direito a voto da **ADEPE, se assim entenderem**.

O Regulamento Interno de Licitações e Contratos da **ADEPE** impõe ainda, no que couber, a observância do art. 216 RILC e Instrução Processual SJ para locação de imóvel de terceiros (doc. nº 79465465), para instrução do processo.

Nesse sentido, nos documentos supracitados, acostados pela diretoria demandante, a **DGPEC**, consta a justificativa quanto à contratação, a especificação do objeto, as razões da escolha do imóvel a ser locado, os laudos de preços utilizados, e o Termo de Referência.

Desta feita, considerando os argumentos expostos, o atendimento ao exigido na legislação de regência e no Regulamento de Contratações da **ADEPE**, e, se revestir de todos os princípios que regem as contratações da espécie, entendemos como justificada a pretensão de contratação direta em razão do valor.

Ressaltamos que as operações do Bebidas de Pernambuco -BEPE ficarão sediadas no Cais do Sertão enquanto durar a reforma do Armazém 11, nos termos do Termo de Referência,

Destarte, esta Comissão Permanente de Licitação, nomeada pela Portaria DP/DGG nº 43/2024, de 1º de agosto de 2024, e DP/DGG nº 068/2025, com efeito a partir de 30 de junho de 2025, é favorável à supracitada contratação por **dispensa de licitação, fundamentada no art. 29, inciso V, da Lei Federal 13.303/16 e do art. 212, inciso V, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da ADEPE**, visando à **locação, por prazo determinado, do Edifício Palazzo Itália**, localizado na Rua Vigário Tenório, nº 55 – Recife/PE, **destinado a abrigar temporariamente as operações do CAPE, MAPE e da DGPEC**, pelo proponente **LIS HOTEIS E TURISMO LTDA**, inscrito sob o **CNPJ de nº 08.183.329/0001-47**, pelo valor mensal de **R\$80.000,00 (oitenta mil reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais)** para os 8 (oito) meses de vigência, tudo conforme consta no processo em tela.

É o parecer, SMJ.

Recife (PE), na data da assinatura eletrônica

**Luiz Bezerra**  
Presidente da CPL

**Deisy Luci**  
Membra

**Fernanda Farias**  
Membra

**Flaviane Ribeiro**  
Membra

**Lucas Leandro Leite**

Membro

**Milena Sena**  
Membra

[1] PEREIRA JUNIOR, Jessé Torres; HEINEN, Juliano; DOTTI, Marinês Restelatto; MAFFINI, Rafael. *Comentários à Lei das Empresas Estatais: Lei nº13.303/16.2*. Ed. Belo Horizonte: Fórum,2020, páginas 187 e 188.

[2] Estatuto Social ADEPE disponível pelo link: [https://drive.google.com/file/d/1OJo1yesXCILeRUcGfItCjH\\_vqbiZ2bJ1/view](https://drive.google.com/file/d/1OJo1yesXCILeRUcGfItCjH_vqbiZ2bJ1/view)

[3] PEREIRA JUNIOR, Jessé Torres; HEINEN, Juliano; DOTTI, Marinês Restelatto; MAFFINI, Rafael. *Comentários à Lei das Empresas Estatais: Lei nº13.303/16.2*. Ed. Belo Horizonte: Fórum,2020, páginas 187 e 188.



Documento assinado eletronicamente por **Milena Suzy de Sena Silva**, em 11/02/2026, às 14:58, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Flaviane Ribeiro Queiroz**, em 11/02/2026, às 15:03, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Bezerra de Souza Filho**, em 11/02/2026, às 15:03, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Deisy Luci Pereira da Silva**, em 11/02/2026, às 15:03, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernanda Maria Costa Farias**, em 11/02/2026, às 15:10, conforme horário oficial de Recife, com fundamento no art. 10º, do [Decreto nº 45.157, de 23 de outubro de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Leandro Leite da Silva**, em 11/02/2026, às 15:45, 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](http://sei.pe.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **81352934** e o código CRC **93F3D674**.

Av. Conselheiro Rosa e Silva, 347 - Bairro Graças - Recife/PE

Telefone: (81) 31817300 - ADEPE - CPL

[www.adepe.pe.gov.br](http://www.adepe.pe.gov.br) - [adepe@adepe.pe.gov.br](mailto:adepe@adepe.pe.gov.br)