



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2579/2020**  
**PARECER PGM Nº 254/2020**

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Educação

**OBJETO:** Locação de imóvel destinado a instalação da Creche Maria Coelho.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**EMENTA** – Locação de Imóvel. Preenchimento dos requisitos. Pelo deferimento.

### 1. FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL

Solicita-nos o Secretário João Ênio Vasconcelos Cavalcante, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Rua José Sandro, s/n – Barra Grande, Maragogi/AL, de propriedade da Sr. Gilberto Fernando Soares dos Santos, onde o mesmo servirá como local de funcionamento da Creche Maria do Coelho.

Após medidas internas por força do VI, art.38, Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Procuradoria manifestar-se.

### 2. DA FUNDAMENTAÇÃO

#### 2.1 DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“Art. 24. É dispensável a Licitação:  
(...)



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;" Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da Creche Maria do Coelho.

Vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO RAZÃO DA ESCOLHA, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Maragogi, bem como há necessidade de continuidade do serviço público



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



3. DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, diante do interesse público, e baseando-se nos princípios da necessidade, Finalidade e na Continuidade do Serviço Público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta no valor anual de R\$ 7.560,00 (sete mil, quinhentos e sessenta reais), na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art.26) e posterior ratificação e publicação como de estilo.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Procuradoria do Município, em 15 de dezembro de 2020.

**WAGNER ALBUQUERQUE LIRA**  
Procurador Geral do Município  
OAB/AL 13.274