



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 487/2022  
PARECER PGM Nº 356/2022

**INTERESSADO:** Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

**OBJETO:** Locação de imóvel destinado a acomodação da Marina Municipal de Maragogi.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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

## I - FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL

Solicita-nos o Secretário José Gabriel Mendes de Vasconcelos Ferreira, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação de 2 (dois) lotes, situados na Avenida Senador Rui Palmeira, quadra Q, nº 319, bairro Litorâneo, Maragogi - AL, CEP: 57.955-000, de propriedade do senhor ÂNGELO GUISEPPE RONCALLI SILVA MONTEIRO, destinados ao funcionamento da Marina Municipal de Maragogi.

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

## II - DA FUNDAMENTAÇÃO

### 0.1 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 ressalvou 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:



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



“Art. 24. É dispensável a Licitação:

(...)

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 instalação da Marina Municipal de Maragogi.

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.

Em que pese o cumprimento dos requisitos, não foi demonstrado nos autos a avaliação prévia comprovando que os preços estão compatíveis com o valor de mercado.

### III - 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, esta Procuradoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE de contratação direta, por DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no X, art. 24, Lei nº 8.666-93, **condicionada à apresentação de avaliação prévia de que o preço praticado está compatível com o valor de mercado.**





ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



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.

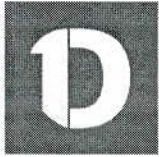
É o parecer, salvo melhor juízo.

Procuradoria do Município, em 19 de outubro de 2022.

**THULIO EDUARDO DA CRUZ PEIXOTO**

Procurador Geral do Município

OAB/AL n° 11.902



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9100-CED5-BF9C-D9CD

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ THULIO EDUARDO DA CRUZ PEIXOTO (CPF 075.XXX.XXX-06) em 19/10/2022 12:08:28 (GMT-03:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://maragogi.1doc.com.br/verificacao/9100-CED5-BF9C-D9CD>