



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1638/2022
PARECER PGM Nº 215/2022

INTERESSADO: Gabinete do Prefeito

OBJETO: Locação de imóvel destinado a instalação do Espaço aos Ambulantes e Artesãos, além de uma Praça de Alimentação no município de Maragogi/AL.

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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

1. FORMALIZAÇÃO PROCESSUAL

Solicita-nos o Chefe do Gabinete, o sr. João Ênio Vasconcelos, análise quanto a possibilidade de contratação direta, para locação do imóvel localizado na Av. Senador Rui Palmeira, 837, Litorâneo, Maragogi/AL, de propriedade da Empresa MIRAMAR MARAGOGI LTDA, onde o imóvel servirá como local de funcionamento do Espaço aos Ambulantes e Artesãos, além de uma Praça de Alimentação de Maragogi/AL.

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 e), 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;

(...)

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2o e 4o do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8o desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso; (Redação dada pela Lei nº 13.500, de 2017)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)"
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.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do Espaço aos Ambulantes e Artesãos, além de uma Praça de Alimentação da Prefeitura de Maragogi/AL.

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

Todavia, não foi possível localizar a justificativa do preço, por meio de avaliação apta a estimar que o valor praticado está compatível com o valor de mercado, razão pela qual condicionamos à apresentação desta.

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\$ 27.456,00 (vinte e sete mil quatrocentos e cinquenta e seis reais), na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO, condicionado à apresentação de justificativa do preço**, com fundamento no art. 24, X e 26, parágrafo único, III da 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 26 de abril de 2022.

THULIO EDUARDO DA CRUZ PEIXOTO

Procurador Geral do Município

OAB/AL nº 11.902