

**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
ASSESSORIA JURÍDICA**

Origem: EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS N.º DP00021/2023
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

Assunto: Contratação de serviços de locação de imóvel no Município de São José de Piranhas/PB, para fins de instalação da "Garagem Municipal", atendendo as demandas da Secretaria Municipal de Transportes de São José de Piranhas – PB.

Interessados: Prefeitura Municipal de São José de Piranhas e: ESPÓLIO DE MARIA ILCLÉIA GOMES DE SOUSA NEVES.

Anexo: Exposição de motivos correspondente e seus elementos, inclusive a minuta do respectivo contrato.

P A R E C E R

Vêm a esta Assessoria Jurídica, para exame e emissão de Parecer, o processo de Dispensa N.º 00021/2023, para locação de imóvel suprimindo as necessidades do município.

Necessário é a preocupação em agir corretamente se, em relação a esses procedimentos, existem óbices em face das Leis n.ºs. 8.666/93 e LC 101/2000.

O objeto se enquadra em diversas situações necessárias ao município, sendo essencial para o município dispor de um ponto de referência para o armazenamento e manutenção adequada da frota, resultando em melhor atendimento aos cidadãos e maior eficácia na prestação de serviços públicos.

No ofício da entidade solicitante, deixa claro que o imóvel se localiza num local privilegiado para deslocamentos dos usuários.

Dispensa decorre de várias possibilidades, aqui se tratada de locação de imóvel, uma situação anormal da regra que se licita, gerando assim exceção da regra de licitar da lei 8.666/93.

Assim, existe situações específicas que só certos imóveis suprem todas as exigências para adequada prestação de serviço. Tanto a estrutura física do imóvel, quartos, banheiros, cozinha, até as dimensões ideais para quantidade de pessoas que ali serão alocadas.

Desta feita locação de imóveis para a administração pública deve ser tratada com uma atenção maior pelas necessidades, não de uma família ao local sua residência, ou de uma empresa para funcionamento de seu objeto. Mas a administração procura um imóvel que comporte a necessidade de povo, de toda uma cidade ou região.

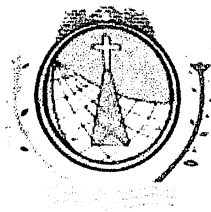
Nesse diapasão o legislador cuidou em resguardar tal caso específico e retirou a rigidez do processo licitatório para tais casos sem, contudo desrespeitar os princípios de moralidade e da isonomia. O tema foi alocado no art. 24, X da lei de licitações, vejamos *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para 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;"

Nessa seara, comenta Joel de Menezes Niebuhr:



**ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE PIRANHAS
ASSESSORIA JURÍDICA**

“Em síntese: reputa-se o inciso X do artigo 24 da Lei nº 8.666/93 como espécie de inexigibilidade, tudo porque só é aplicável para a compra ou locação de bens cujas características os singularizem, pois – como exprime o próprio texto legal – as necessidades de instalação da Administração e a sua localização condicionam a sua escolha. Por tributo a isso, uma vez reconhecido tratar-se de inexigibilidade, o que importa é motivar a singularidade, perdendo importância os demais requisitos estampados no inciso em causa.”

Porém um fato detém de preeminente atenção, o cumprimento de alguns requisitos para tal contratação direta. Vejamos:

- a) necessidade do imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades administrativas;
- c) compatibilidade do preço do aluguel com os parâmetros do mercado.

Assim, se percebe a escolha comprovando a adequação do referido imóvel para a satisfação das necessidades administrativas, justificando-se o motivo de sua escolha, com a demonstração de sua singularidade e das correspondentes vantagens.

Tudo para justificar a permanência dos princípios constitucionais quando não usada a lei de licitações, uma vez que **a ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado, desta forma a importância de preencher tais requisitos.**

Por fim, apenas com efeito de complementação de informação tratemos do prazo. Entende o TCU que, apesar de poder configurar-se como contratação de serviço contínuo, o prazo de vigência do contrato de locação não está adstrito à prorrogação máxima de até sessenta meses, prevista no art. 57, II, da Lei nº 8.666/93, considerando que atenta contra o interesse público que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta.

No mesmo sentido prescreve a Orientação Normativa AGU nº 06/2009, verbis:

“A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993.”

Enfim, aqui está demonstrado a necessidade que justifica a contratação por meio de dispensa de licitação, por todos os atos acima expostos.

É o parecer,

São José de Piranhas - PB, 16 de Maio de 2023.


ROBERTA LEONOR BARROS BEZERRA

Assessora Jurídica
OAB - PB 14400