

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER N.º 094/2023**

PROCESSO N.º 040/2023

**LOCAÇÃO DE ÁREA RURAL PARA
EXTRAÇÃO DE SAIBRO DESTINADO
ÀS DEMANDAS DE EMPEDRAMENTO
DE ESTRADAS DO INTERIOR DO
MUNICÍPIO. LEI FEDERAL Nº 8.666/93.
DISPENSA DE LICITAÇÃO.
POSSIBILIDADE.**

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou a esta Assessoria, em 18 de abril de 2023, o Processo nº 040-2023, solicitando Parecer a respeito da possibilidade de locação de área rural de 9.500m² para extração de saibro destinado ao empedramento de estradas não pavimentadas no interior do Município, em específico, área localizada na localidade de Santo Antônio do Triunfo.

O pedido de locação é apresentado pela própria Secretaria da Administração e Planejamento, por meio do Memorando Interno SAP nº 089/2023, datado de 01/03/2023, no qual consta a informação de que a área localiza-se em Santo Antônio do Triunfo, e que está localizada dentro de uma área maior, de 54.889,40m², matriculada sob o nº 20.891 do Registro de Imóveis de Ibirubá, de propriedade de Ivaldino Marangon e Venilda da Rosa Marangon, no valor de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) mensais, a contar de março de 2023 e terá uso para cascalhamento de estradas do interior.

Vieram ainda compendo os Autos a reserva de dotação orçamentária, a documentação a documentação pertinentes aos Locadores, carta proposta para o valor de locação, apresentada pelo Proprietário Locador, e Licença de Operação para extração do material. Não sobrevieram as avaliações de agentes imobiliários, entretanto o valor constante do Memorando Interno está condizente com outros aluguéis em vigor, para os quais esta Assessoria emitiu Parecer.

Em análise inicial da documentação, esta Assessoria identificou a Certidão de Matrícula juntada aos Autos datava do ano de 2015 e que a área em questão tratava-se à época da Certidão, de condomínio entre os Locadores proponentes e terceiros, havendo registro na Matrícula do Imóvel quanto à fração de área pertencente a cada condômino, entretanto não há registro de demarcação das áreas de cada proprietário.

Devolvidos os Autos com solicitação de Certidão de Matrícula atualizada e de que eventual manutenção da condição de condomínio obrigaria na obtenção de anuência dos demais condôminos, voltaram apenas com o Certidão atualizada, dando conta da permanência da situação de condomínio, sem demarcação das frações de cada proprietário.

A falta de informações não impede a emissão do presente parecer, de forma, que esta Assessoria Jurídica, na esteira da Legislação sobre o assunto, Lei Federal nº 8.666/93, faz as seguintes considerações.

No presente caso, qual seja, a locação de parcela de 9.500,00m² dentro de todo maior registrado na **Matrícula nº 22.891** junto ao Ofício de Registro de Imóveis, Comarca de Ibirubá, Livro nº 2 – Registro Geral, **é viável a aplicação do artigo 24, X, da Lei Federal Nº 8.666/93**, a seguir transcrito, que indica a possibilidade de Dispensa de Licitação quando a situação peculiar do imóvel, no que pertine à instalação e localização, condicionem a escolha, desde que o valor seja compatível com os padrões mercadológicos.

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;(Grifos nosso)

Isto, efetivamente ocorre no caso em tela, eis que o local a ser contratado preenche as condições necessárias, não apenas quanto à localização, mas também quanto a ser área contendo o material necessário ao empedramento das estradas da região, tendo um custo mensal de R\$ 1.400,00 (Hum mil e quatrocentos reais) mensais, pelo período de 12 meses, estando dentro da realidade econômica do Município quanto aos valores de aluguéis, conforme outros contratos já realizados pelo Município e em vigor.

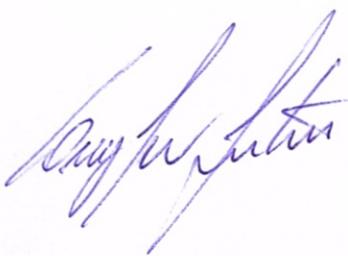
Em que pese a possibilidade técnica e financeira da locação, insta destacar que pela realidade documental apresentada nos Autos, tem-se que a área a ser locada está dentro de um todo maior, sendo parte dela (maior), de propriedade de IVALDINO MARANGON, inscrito no CPF sob o nº 386.424.090-53, e sua esposa (Locadores Proponentes), e outra parte (menor) de GERVÁSIO LUIZ KUMMER inscrito no CPF sob o nº 307.674.150-00, e sua esposa, conforme registrado na Certidão de Matrícula do Imóvel, não havendo a localização das glebas de cada proprietário registrada na Matrícula.

Desta forma, pelo fato de que a localização da área a ser explorada foi localizada apenas por declaração do Locador, conforme informado no Memorando Interno, fica registrada a ressalva de que deverá constar da minuta de Contrato de Locação esta informação, para fins de responsabilização do Proprietário Locador, sobre eventuais divergências quanto à localização da área disponibilizada para extração do saibro.

Por derradeiro, que após esta dispensa, aplique-se a Lei Federal N° 8.245/91 na formulação do contrato, não mais se submetendo este à Lei Federal N° 8.666/93.

Este, salvo melhor juízo, é o parecer que submetemos à consideração superior.

Ibirubá/RS, 28 de abril de 2023.



Luiz Felipe Waihrich Guterres
Assessor Jurídico
OAB-RS nº 86.826