

**ASSESSORIA JURÍDICA  
PARECER N.º 049/2022**

**PROCESSO N.º 002/2016**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA  
FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR,  
PODER PÚBLICO COMO LOCATÁRIO.  
NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÃO.  
CONTRATO SEMIPÚBLICO. LEGISLAÇÃO  
APLICÁVEL. LEI FEDERAL Nº 8.666/93 –  
PROCEDIMENTO. DISPENSA DE LICITAÇÃO –  
POSSIBILIDADE. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO  
– LEI FEDERAL Nº 8.245/91.**

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou, em 25/02/2022, a esta Assessoria o Processo Nº 027/2022, tendo como objeto a Locação de Imóvel Urbano para a instalação e funcionamento do Conselho Tutelar na Rua General Osório, nº671, Centro/Ibirubá/RS.

Adveio memorando interno da Secretaria do Trabalho, Assistência Social e Habitação, onde requer a locação do referido imóvel.

A Assessoria Jurídica, na esteira da Legislação sobre o assunto, Leis Federais Nº 8.245/91 e 8.666/93, responde a questão.

Sobre a disponibilidade de recursos para perfectibilizar o contrato de locação, consta informação da Contadoria municipal de que há recursos disponíveis com a necessária reserva de dotação orçamentária AÇÃO 2115 – CONSELHO TUTELAR- DESPESA 36.3.3.90-36.

Foram juntadas 03 (três) avaliações efetuadas por corretores da cidade, referentes ao valor de mercado para a locação do imóvel, sendo que o valor apresentado



Centro Administrativo Olavo Stefanello



Governo 2021-2024

como proposta de aluguel, pelo locatário, ficou abaixo das avaliações, sendo ofertado o imóvel por R\$2,750,00. (Dois mil setecentos e cinquenta reais)

Dito isto, passamos a tecer as seguintes considerações.

Quando o Poder Público é o locador, o contrato, obrigatoriamente, rege-se pela Lei Federal Nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, senão vejamos:

Art. 1º - A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo Único - Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações;

1) De imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias públicas.

Ocorre que no presente caso a situação é outra, eis que o Poder Público é o locatário e não o locador.

Assim, neste caso, o contrato configura-se como semipúblico, ou seja, conforme lição de Hely Lopes Meirelles; 'in' Licitação e Contrato Administrativo, 10ª edição, pág 186, aquele "firmado entre Administração e particular, pessoa física ou jurídica, com predominância das normas pertinentes do direito privado, mas com as formalidades previstas para os ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público".

Sendo assim, primeiramente aplica-se a Lei Federal Nº 8.666/93 nos procedimentos anteriores a celebração do contrato.

A seguir, na celebração propriamente dita, aplica-se a Lei Federal Nº 8.245/91, que rege as locações e é norma de Direito Civil.

No presente caso, o contrato refere-se à locação de um imóvel nesta cidade, registrado na matrícula nº 047 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibirubá- Registro Geral, com área construída de 165,00 m². Imóvel situado na região central da cidade.

Aplica-se o artigo 2º, 'caput', combinado com o artigo 24, X, ambos da Lei Federal Nº 8.666/93, a seguir transcritos, que dispensam a licitação quando as situações peculiares do imóvel, no que concerne à instalação e localização, condicionem a escolha, desde que o valor seja compatível com os padrões mercadológicos.



Art. 20. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

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; (Grifo nosso)**

Por derradeiro, que após esta dispensa, aplica-se a Lei Federal Nº 8.245/91 na formulação do contrato, não mais se submetendo este à Lei Federal Nº 8.666/93.

Quanto à necessidade da locação, essa Assessoria só tem a dizer que evidentemente é necessária, uma vez que decorre, como já explanado, de locação de imóvel destinando a instalação e funcionamento do Conselho Tutelar, órgão indispensável para as políticas públicas de proteção à Criança e ao Adolescente.

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

Ibirubá/RS, 25 de fevereiro de 2022

*Fábio de Oliveira Cocco*  
Assessor Jurídico  
OAB/RS 73.189