

## ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER N.º 060/2022

PROCESSO N.º 033/2022

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ASSOCIAÇÃO DOS CATADORES CIDADANIA SUSTENTÁVEL IBIRUBÁ-RS, COM RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, CONFORME AUTORIZAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - COMDEMA. DISPENSA DE LICITAÇÃO – POSSIBILIDADE. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO – LEI FEDERAL Nº 8.245/91.**

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou, em 14 de março de 2022, a esta Assessoria o Processo nº 033-2022, tendo como objeto a Locação de Imóvel Urbano para a operacionalização e funcionamento da ASSOCIAÇÃO DOS CATADORES CIDADANIA SUSTENTÁVEL IBIRUBÁ-RS, locação que já possui autorização do CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – COMDEMA desde a assinatura de convênio com a Universidade de Cruz Alta – UNICRUZ.

O pedido decorre do Memorando Interno da Secretaria da Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente, nº 016/2022, onde requer-se a contratação do aluguel pelo período de 12 meses, em decorrência do pedido de devolução do atual imóvel ocupado pela Associação.

A Assessoria Jurídica, na esteira da Legislação sobre o assunto, Leis Federais N.os 8.245/91 e 8.666/93, responde a questão.

Por oportuno, é de ser salientado que o presente contrato de locação se destina a suprir a demanda de local adequado à operacionalização e funcionamento da Associação de Catadores de Ibirubá, projeto que se iniciou com a assinatura com a Universidade de Cruz Alta, com vistas ao atendimento das questões ambientais do município de Ibirubá, com a devida autorização do COMDEMA, o qual, em reunião datada de 10 de novembro de 2015, por deliberação de seus membros, autorizou a destinação de recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente ao pagamento do aluguel do imóvel objeto de locação.

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 na Ação 2041 (Ações de Preservação e Recuperação do meio Ambiente), Despesa 3.3.90.36 (Outros Serviços de Terceiros), Recurso 2002 (Ações do Fundo Municipal do Meio Ambiente).

Foram juntadas 03 (três) avaliações efetuadas por Imobiliárias da cidade, referentes ao valor de mercado para a locação do imóvel, sendo que o valor final negociado para a locação ficou definido em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, ficando abaixo dos valores de avaliação apresentados, excluídos custos de água e luz.

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, pag 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 galpão de alvenaria, com 370m<sup>2</sup> de área, de propriedade de Alvo Antônio Camera e sua esposa Ivaldina Camera, localizado na Linha Cinco, Área Industrial, nesta cidade, registrado na matrícula nº 17.677 junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirubá, Livro nº 2 – Registro Geral, visando operacionalização e funcionamento da Associação de Catadores de Ibirubá.

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 pertine 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 precípua 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)

Isto, efetivamente acontece, eis que o local a ser contratado preenche as condições para o seu funcionamento, principalmente quanto à localização, tendo um custo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, pelo período de 12 meses, dentro da realidade econômica do Município quanto aos valores de aluguéis, conforme avaliações juntadas aos Autos do Processo.

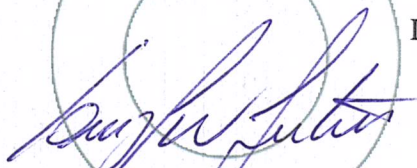
Por derradeiro, que após esta dispensa, aplica-se a Lei Federal Nº 8.245/91 na formulação do contrato, não mais se submetendo este à Lei Federal Nº 8.666/93.

Quanto à necessidade da locação, essa Assessoria só tem a dizer que evidentemente é necessária, uma vez que decorre, como já explanado, da implementação de projeto social, bem como atendendo às políticas públicas de meio ambiente, conforme deliberação do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA.

**Por oportuno, observa-se que o prédio de alvenaria objeto da locação ainda não se encontra averbado na Matrícula do imóvel, de forma que deverá ser concedido prazo de 180 dias para realização da efetiva regularização do registro do imóvel, sob pena de suspensão dos pagamentos mensais.**

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

Ibirubá/RS, 15 de março de 2022.

  
Luiz Felipe Waihrich Guterres  
Assessor Jurídico  
OAB-RS nº 86.826