



## MUNICÍPIO DE IBIRUBÁ



**ASSESSORIA JURÍDICA  
PARECER N. ° 030/2018**

**PROCESSO N. ° 011/2019**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA  
FUNCIONAMENTO DE DEPÓSITO  
CENTRAL. 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 12 de fevereiro de 2019, a esta assessoria o processo Nº 011/2019, tendo como objeto a locação de imóvel urbano para a operacionalização e funcionamento de depósito central conforme memorando interno tombando sob o nº1122/2018 oriundo da Secretaria da Educação, Cultura, Turismo e Desporto.



## MUNICÍPIO DE IBIRUBÁ



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 de depósito central.

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 no elemento de despesa 36 3.3.90.36- AÇÃO 2058 SUPORTE SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA, TURISMO E DESPORTO.

Foram juntadas 03 (três) avaliações efetuadas por Imobiliárias da cidade, referentes ao valor de mercado para a locação do imóvel, sendo que o valor apresentado como proposta de aluguel, pelo locatário, ficou em R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, valor igual a menor avaliação apresentada por imobiliárias situadas no município, estando assim, o valor estipulado para o aluguel dentro da realidade mercadológica.

Dito isto, passamos a tecer as seguintes considerações.





## MUNICÍPIO DE IBIRUBÁ



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.





## MUNICÍPIO DE IBIRUBÁ



No presente caso, o contrato refere-se à locação de um imóvel, situado na Rua Dumoncel Filho, 1042, com uma área construída de 570 m<sup>2</sup>, de propriedade da empresa Macons Materiais de Construção Schneider Ltda-Me, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 91.540.575/0001-52, representada por seu sócio Evanir Schneider, brasileiro, CPF 271.224.920-87, residente na Rua Dumoncel Filho, 1026, Ibirubá/RS conforme disposto no contrato social anexo nos presentes autos.

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. 2o. 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)**





## MUNICÍPIO DE IBIRUBÁ



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, a mesma decorre, de implementação de projeto oriundo da Secretaria da Educação visando o melhor controle de estoque, armazenamento e distribuição de materiais conforme justificativa apresentada no memorando interno nº 1122/2018.

Por fim, tendo em vista que as certidões apresentadas estão vencidas, antes da confecção do contrato devem ser juntadas certidões negativas fazendárias atualizadas.

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

Ibirubá/RS, 12 de fevereiro de 2019

Fábio de Oliveira Cocco  
Assessor Jurídico  
OAB/RS 73.189