

**ASSESSORIA JURÍDICA  
PARECER N.º 218/2022**

**PROCESSO N.º 119-2022**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA  
FUNCIONAMENTO DA ESCOLA  
PROFISSIONALIZANTE DO  
SENAI-RS. LEI FEDERAL Nº  
8.666/93. DISPENSA DE  
LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE.**

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou a esta Assessoria, em 02 de agosto de 2022, os Autos do Processo nº 119/2022, dando conta da Locação de Imóvel para funcionamento da ESCOLA PROFISSIONALIZANTE DO SENAI-RS.

A Assessoria Jurídica, na esteira da Legislação sobre o assunto, Lei Federal nº 8.666/93, responde à questão.

**Primeiramente é de salientar que o pedido se trata de renovação do contrato de aluguel atualmente vigente, uma vez que a Escola Profissionalizante já está instalada e funcionando no imóvel, entretanto em virtude de pedido de reajuste do valor do aluguel, apresentado pelo proprietário do imóvel, a Administração autuou novo Processo de Locação.**

Por segundo, que solicitada informação sobre a existência de recursos para tal contratação, a Gerência Técnica informou que existe verba e dotação orçamentária.

Por terceiro, e em específico, a respeito do valor requerido pelo proprietário para a renovação do contrato, este está acima do valor de mercado,



conforme se verifica das avaliações realizadas pela Secretaria da Indústria, Comércio e Empreendimentos. Em virtude disto, necessária a análise pormenorizada da documentação juntada aos Autos e das justificativas apresentadas pela Secretaria.

Dito isto, passamos a tecer as seguintes considerações.

No presente caso 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"*.

Desta forma, 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, trata-se da locação do imóvel de propriedade de JOÃO CARLOS BECKER, situado à localizado na RS 223, Km 51 + 953m, nesta cidade, registrado sob a matrícula nº 13.360, junto ao Ofício de Registro de Imóveis, Comarca de Ibirubá, Livro nº 2 – Registro Geral, visando o funcionamento da ESCOLA PROFISSIONALIZANTE DO SENAI-RS, 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;(Grifos nosso)***

Quanto à instalação e destinação, isto efetivamente acontece, eis que o local a ser contratado preenche as condições para o seu funcionamento, uma vez que as atividades já são desenvolvidas no imóvel.

Entretanto, quanto ao custo do aluguel, foi requerido pelo proprietário o valor de R\$ R\$ 9.890,00 (nove mil oitocentos e noventa reais), sem incluir despesas de água e energia elétrica, pelo período de 12 meses, valor este acima do de mercado, conforme avaliações em anexo aos Autos.

Vieram aos Autos, também, justificativa da Secretaria da Indústria, Comércio e Empreendimentos, contida no Memorando Interno nº 081/2022, datado de 21/07/2022, dando conta de que, em que pese as tentativas de encontrar imóvel alternativo, estas restaram infrutíferas, tendo sido inclusive, ofertado um imóvel de propriedade do município (ginásio de esportes), entretanto não atendia às necessidades técnicas necessárias à instalação da Escola (parecer do SENAI em anexo).

Ainda, foi salientado pela Secretaria, que o município realizou obras para instalação de subestação de energia junto ao imóvel atualmente utilizado, constando dos Autos orçamento para instalação de subestação de mesma capacidade em novo imóvel, na tendo custo de investimento da ordem de R\$ 89.290,27, conforme orçamento também anexo aos Autos.

Analisadas as informações contidas nos Autos, esta Assessoria entende não haver opção de curtíssimo prazo que possa substituir o imóvel atualmente utilizado, não restando outra alternativa que não seja a entabulação de novo contrato de locação no valor requerido pelo proprietário, por **Dispensa de Licitação**.

Entretanto, como referido no Memorando Interno da Secretaria da Indústria, Comércio e Empreendimentos, dado o custo anual de locação, deve o município, no menor prazo possível, delinear ações com vistas à construção de imóvel próprio, destinado à instalação da ESCOLA PROFISSIONALIZANTE, tendo em vista a realidade econômica do município, a qual faz supor que a demanda por cursos profissionalizantes serão perenes, de forma a reduzir os custos ao erário público municipal.

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

Pelo exposto, esta Assessoria opina pela aprovação do pedido de aluguel apresentado pela Secretaria da Indústria, Comércio e Empreendimentos, por meio do Memorando Interno nº 081/2022, de 21/07/2022.

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

Ibirubá/RS, 04 de agosto de 2022.

Luiz Felipe Wührich-Guterres  
Assessor Jurídico  
OAB-RS nº 86.826