

ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER N.º 334/2022

PROCESSO N.º 186-2022

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, EM ESPECÍFICO PARA INSTALAÇÃO DAS ATIVIDADES DO SETOR DE ENGENHARIA E PROJETOS. LEI FEDERAL N.º 8.666/93. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE.

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou a esta Assessoria, em 27 de dezembro de 2022, os Autos do Processo n.º 186/2022, a respeito da LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DAS SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, EM ESPECÍFICO PARA INSTALAÇÃO DAS ATIVIDADES DO SETOR DE ENGENHARIA E PROJETOS, conforme requerimento do Sr. Secretário, por meio do Memorando Interno AS n.º 572/2022, anexo aos Autos.

Consta dos Autos a documentação pertinente à análise do pedido, entre eles Matrícula atualizada do imóvel, a documentação do(a)s proprietário(a)s Locador(a)(es), os orçamentos dando conta da avaliação de mercado para locação do imóvel e a respectiva Dotação Orçamentária.

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

No presente pedido 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, qual seja, a LOCAÇÃO do imóvel matriculado em nome de Janice Ana Peukert Schaedler, inscrita no CPF sob o nº 391.744.410-00, com área útil total de 120,36m², situado no Edifício Baviera, à Rua Firmino de Paula, nº 1087, mas com frente para a Rua Tiradentes, Bairro Centro, nesta cidade, registrado na matrícula sob o nº 22.995 (em anexo aos Autos), junto ao Ofício de Registro de Imóveis, Comarca de Ibirubá, Livro nº 2 – Registro Geral, aplica-se o artigo 24, X, da Lei Federal Nº 8.666/93, a seguir transcrito, que dispensa 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. 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, em frente à sede da Prefeitura Municipal, onde já está instalado o Setor de Engenharia e Projetos, tratando-se portanto, de renovação do contrato, tendo um custo mensal de R\$ 2.760,00 (dois mil setecentos e sessenta reais) mensais, sem incluir despesas de água e luz, pelo período de 12 meses, dentro da realidade de mercado conforme avaliações em anexo.

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.

Por oportuno, considerando que a Prefeitura Municipal já realizou investimentos na adequação do imóvel para o funcionamento dos setores lá instalados, esta Assessoria faz a observação de que seja avaliada pela Administração a possibilidade de que o prazo de aluguel seja estendido para 05 (cinco) anos iniciais, evitando desta forma a necessidade de renovação anual, bem como o risco de que haja pedido de desocupação do imóvel, considerando a localização estratégica para os serviços públicos desenvolvidos no local.

Esta observação acompanha entendimento da Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União:

“A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.”

Esse também é o entendimento do Tribunal de Contas da União desde o Acórdão nº 170/2005 – Plenário, no qual a Corte de Contas respondeu consulta informando que “os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma lei”.

Pelo exposto, esta Assessoria opina pela aprovação do pedido de aluguel apresentado pela Secretaria da Administração e Planejamento.



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

Ibirubá/RS, 28 de dezembro de 2022.

Luiz Felipe Wollrich Guterres
Assessor Jurídico
OAB-RS nº 86.826