

**ASSESSORIA JURÍDICA
PARECER Nº 201/2023**

PROCESSO Nº 43-2023

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO, CULTURA, TURISMO E DESPORTO, EM ESPECÍFICO PARA INSTALAÇÃO DE SALA DE AULA PARA OS ALUNOS DO 9º ANO DA ESCOLA SANTA TRESINHA. LEI FEDERAL Nº 8.666/93. DISPENSA DE LICITAÇÃO. POSSIBILIDADE.

O Senhor Secretário da Administração e Planejamento encaminhou a esta Assessoria, em 24 de abril de 2023, os Autos do Processo nº 43/2023, a respeito da locação de imóvel para funcionamento de sala de aula para os alunos do 9º ano da Escola Santa Teresinha, durante a construção das novas salas de aula, conforme requerimento do Sr. Secretário, por meio do Memorando Interno SE 688/2023, anexo aos autos.

Consta dos autos a documentação pertinente à análise do pedido, entre eles Matrícula atualizada do imóvel, a documentação do proprietário Locador, 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 do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Ibirubá, inscrito no CNPJ sob o nº 90.661.257/0001-87, com área útil total de 237m², situada na área superior do prédio do Sindicato, na Rua Getúlio Vargas, nº 931, Centro, nesta cidade, registrado na matrícula sob o nº 23.338 (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 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)

Isto, efetivamente acontece, eis que o local a ser contratado preenche as condições para o seu funcionamento, principalmente quanto à

localização, do outro lado da rua da Escola Santa Teresinha, o que facilita sobremaneira o deslocamento dos professores para a sala de aula, dos alunos para ginásio de educação física e para o pátio interno, nos momentos de intervalo, e para o refeitório.

Importante mencionar que o prédio onde está localizada a sala é novo e possui boas instalações. Contudo, o novo prédio não se encontra averbado na matrícula do imóvel, razão pela qual entendo pertinente conceder o prazo de seis meses para que o locador regularize a averbação da construção na matrícula do imóvel.

De outra banda, o custo mensal de R\$ 5.208,00 (cinco mil, duzentos e oito reais) mensais, incluídas as despesas de água e luz e internet está dentro da realidade de mercado, conforme avaliações em anexo.

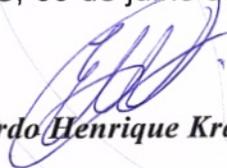
O prazo é de 06 meses, a contar de 24/04/2023, podendo ser prorrogado.

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 Jurídica opina pela aprovação do pedido de aluguel apresentado pela Secretaria da Educação, Cultura, Turismo e Desporto.

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

Ibirubá/RS, 06 de julho de 2023.


Eduardo Henrique Krammes,

Assessor Jurídico.

OAB/RS 121.756