



Prezada cliente:

Em atendimento à sua consulta nº 33.828/2020, relativamente à contrato de locação para instalação do prédio da Câmara, orienta-se:

A possibilidade de locação de imóvel pelo Poder Público encontra amparo no inciso X do art. 24 da Lei de Licitações , que assim dispõe:

"Art. 24.

(...)

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."

Assim, para que o órgão locatário possa valer-se da disposição acima citado caberá a devida instrução no processo administrativo especial, instruído na forma preconizada no art. 26 , do mesmo diploma, quanto à comprovação da especificidade do imóvel que autorize o afastamento da licitação, de forma inquestionável, e a justificativa do preço, mediante prévia avaliação.

Quanto ao imóvel a ser locado, deve-se observar peculiar singularidade quanto a sua localização ao atendimento das necessidades para sua instalação, para que se possa ser dispensada a licitação, nos termos do inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666, de 1993, mediante justificativa da escolha do imóvel, em especial, a localização e o preço, e demais peculiaridades (situação do imóvel), forte no disposto ao art. 26 da mesma Lei.

Assim, deverá ficar comprovado nos autos do processo as justificativas de escolha do imóvel, sendo que a comprovação do valor a ser pago seja compatível com o valor de mercado, a ser demonstrada por meio das avaliações prévias.

Para a instrumentalização da locação em tela, deverá ser efetivado contrato entre as partes. Diante disso, oportuno registrar que a Lei de Licitações considera o contrato de locação em que a Administração Pública figura como locatária como de direito privado, incidindo neste as regras das locações em geral. Com efeito, assim dispõe a Lei:

"Art. 62. (...)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado; "(grifou-se)



Dessa forma, ainda que se trate de um contrato estabelecido por uma entidade da Administração Pública, ele possui caráter privado, sendo regulado pela Lei de Locações (Lei Federal nº 8.245/1991) e Lei de Licitações, no que couber.

Ante o exposto, reitera-se que deverá ser observado as peculiaridades quanto ao atendimento das necessidades da Administração, mediante justificativa da escolha do imóvel a ser locado, em especial, a localização e o preço, para viabilizar o procedimento nos termos do art. 24, inciso X da Lei nº 8.666, de 1993.

Quanto a documentação anexada, verifica-se que foi elaborado laudo de avaliação do valor locatício, documentos do imóvel, devendo ser apresentada a regularidade fiscal do proprietário, nos termos do art. 29 da Lei nº 8.666/1993.

O IGAM permanece à disposição.

MARGERE ROSA DE OLIVEIRA
OAB/RS 25.006
Consultora Jurídica do IGAM

BRUNNO BOSSLE
OAB/RS 92.802
Supervisor Jurídico do IGAM

Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

- I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;
- II - razão da escolha do fornecedor ou executante;
- III - justificativa do preço.
- IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.