



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 009/2021

PROCESSO Nº. 2080/2021

ASSUNTO: locação das instalações imobiliárias da Câmara Municipal de Rio Branco

INTERESSADO: Diretoria Financeira

DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL.  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INSTALAÇÕES DA  
CMRB. EXAME DE LEGALIDADE. DISPENSA  
DE LICITAÇÃO. ART. 24, X, DA LEI N.  
8.666/93. PARECER FAVORÁVEL À  
CONTRATAÇÃO DESDE QUE ATENDIDAS AS  
RECOMENDAÇÕES ASSINALADAS.

## I - RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise e de elaboração de parecer jurídico, realizado pela Diretoria Financeira desta Casa Legislativa, em relação à conformidade do procedimento administrativo nº. 2080/2020, que se refere à locação das instalações imobiliárias da sede da Câmara Municipal de Rio Branco/AC.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- 1) solicitação de dispensa de licitação, contendo a motivação, prazo e valor da contratação (p. 01/02);
- 2) expedientes relativos as tratativas acerca da continuidade da locação do imóvel que abriga a sede da Câmara Municipal de Rio Branco (p. 03/11);
- 3) cópia da publicação oficial da Portaria nº 68/2021, que instituiu a comissão responsável pelo planejamento da execução das etapas de construção da sede da Câmara Municipal de Rio Branco (p. 12);
- 4) cópia do contrato nº 01/2019 (p. 13/25);
- 5) cópia do termo de ratificação da dispensa de licitação que originou o contrato nº 01/2019 (p. 26);
- 6) cópias do primeiro termo aditivo ao contrato nº 01/2019 e de sua publicação oficial (p. 27/28);
- 7) cópia da matrícula do imóvel objeto da locação (p. 29/34);



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



- 8) cópias de propostas de locação referentes a outros imóveis (p. 35/62);
- 9) comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ e de certidões de regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel (p. 63/67);
- 10) minuta do contrato (p. 68/80);
- 11) justificativa da dispensa de licitação, preço e escolha do fornecedor (p. 81/89);
- 12) Solicitação de verificação de disponibilidade orçamentaria e financeira pela Diretoria Executiva, com resposta positiva da Diretoria Financeira (p. 91).

É o relatório.

**II – DA CONTRATAÇÃO DIRETA: DISPENSA DE LICITAÇÃO PELO ART. 24, X, DA LEI Nº.8.666/93**

Inicialmente, cumpre ressaltar que as contratações que envolvem o poder público devem ser licitadas, conforme preceito estabelecido no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, com exceção dos casos especificados na legislação, a exemplo da dispensa e da inexigibilidade de licitação.

Segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro,

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.

Nesse sentido, temos que o procedimento de locação de imóveis pela Administração Pública pode ser dispensável ou inexigível, a depender do caso concreto, ante a disposição do art. 24, X e do art. 25, caput, ambos da Lei de Licitações.

Vale averbar ainda, que o termo contratual resultante do procedimento será regido predominantemente pelo direito privado, em especial pela Lei de Locações (Lei n. 8.245/91), conforme disposição do art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93.

Na situação ora em análise, observa-se que a Administração pretende firmar um novo contrato de locação com a empresa M. G. JABRA & SILVA LTDA, proprietária do prédio que atualmente abriga a sede da CMRB.

Analisados os autos, entendemos que o imóvel em questão não evidencia singularidade a ponto de ser o único a atender as necessidades de instalação e de localização da CMRB, sendo recomendado a contratação direta por dispensa de licitação, nos moldes do que prevê o art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



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.

Como se nota, o dispositivo legal transcrito permite a dispensa de licitação para fins de locação de imóvel, desde que observadas as seguintes exigências: a) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) existência de motivos que condicionem a sua escolha; e c) preço compatível com o valor de mercado.

No tocante a finalidade da contratação, esta destina-se a locação de imóvel para abrigar a sede do Poder Legislativo Municipal, a fim de que esta Casa Legislativa disponha de uma infraestrutura mínima que permita o desempenho de suas funções legislativas (p. 01/02), destinação que se amolda ao preceito legal acima destacado.

Contextualizando os motivos da contratação, as justificativas de p. 01/02 e 81/89 informam que o imóvel em questão já vem servindo de sede da CMRB há mais de cinco anos, tendo o último contrato firmado pelas partes (contrato nº 01/2019) expirado em 04.01.21, durante as tratativas para prorrogação ou não da relação jurídica existente.

Consignou-se ainda que nesse período ocorreu a mudança da Mesa Diretora da Casa, coincidente com o início de uma nova legislatura em janeiro de 2021, que buscando contingenciar recursos para a construção da sede da Câmara, empenhou-se para conseguir propostas de locação mais baratas, a exemplo das dispostas às p. 35/62.

Ante as novas propostas, a Administração buscou negociar com o representante da M. G. JABRA & SILVA LTDA, empresa proprietária do imóvel em que a Câmara está atualmente instalada, a formalização de um novo contrato de locação com prazo de vigência adstrito ao prazo de tramitação do procedimento referente a nova locação e mudança para as novas instalações, o que foi aceito pelo atual locador (p. 08/11).

Sendo assim, nos termos da contraproposta apresentada pela CMRB (p. 08/09), o valor mensal da locação corresponderá a R\$ 53.916,52 (cinquenta e três mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos). O prazo de vigência estipulado é de 3 (três) meses, podendo ser prorrogado por até 6 (seis) meses, apenas pelo tempo necessário a formalização da nova locação e mudança para o novo prédio.

Especificamente em relação a compatibilidade do preço da locação com o valor de mercado, observa-se que o valor da contraproposta apresentada pela Administração reflete o da contratação anterior (contrato nº 01/2019), apenas reajustado pelo IGP-M acumulado no período, índice que comumente replica a



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



variação dos preços dos contratos de locação. Ou seja, não houve aumento no valor que já vinha sendo pago pela Administração, resultante de uma avaliação imobiliária realizada em um momento de maior estabilidade na economia e nas relações comerciais.

Como sabido, a pandemia de covid-19, causada pelo coronavírus SARS-CoV-2, trouxe um cenário de incerteza e instabilidade para o ano de 2020, ainda muito presente em 2021, que vem impactando negativamente todo o funcionamento da cadeia econômica do país, ocasionando, sob muitos aspectos, distorções nos preços em geral, inclusive nos imóveis. A necessidade premente de garantia da própria subsistência pode levar a queda nos valores dos contratos de locação imobiliária.

É nesse cenário de instabilidade que a Administração conseguiu obter uma melhor proposta para a locação de um novo prédio.

Desse modo, demonstrada a motivação para a formalização de um novo contrato com o atual locador, pautada na necessidade de continuidade do serviço público, qual seja, a manutenção do funcionamento da sede da Câmara Municipal de Rio Branco/AC, esta Procuradoria opina pelo prosseguimento do feito para que seja realizado contrato de locação de imóvel para abrigar a estrutura do Poder Legislativo Municipal de Rio Branco através de contratação direta na modalidade dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/93, com a ressalva de que a contratação seja formalizada nos termos da contraproposta de p. 08/09.

Por fim, como condição de eficácia da contratação (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93), recomendamos que a autoridade superior do Órgão ratifique a presente solicitação de dispensa, mediante termo de ratificação, o qual deve ser publicado na imprensa oficial.

### **III - DAS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO**

O art. 29 da Lei nº. 8.666/93 exige as seguintes certidões para que seja formalizado um contrato: certidão de regularidade fiscal junto às fazendas federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e certidão negativa de débitos trabalhistas.

Registre-se que no tocante a demonstração da regularidade fiscal e trabalhista do locador foram apresentadas as certidões de p. 64/67, estando ausente a certidão de regularidade estadual, devendo ser providenciada a referida certidão antes da assinatura do contrato.

### **IV – DA MINUTA CONTRATUAL**

Analisada a minuta contratual de p. 68/80, temos que esta reflete o que fora acordado entre a nova Mesa Diretora (biênio 2021-2022) e o proprietário do imóvel, conforme a documentação constante às p. 08/11.



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



Averbe-se ainda que cópia dessa mesma minuta foi encaminhada ao pretense locador anexa aos ofícios OF/CMRB/GABPRES/Nº25/2021 e OF/CMRB/GABPRES/Nº43/2021.

Todavia, recomendamos que seja modificada a cláusula sexta para que nela conste apenas o valor mensal da locação, no valor de R\$ 53.916,52 (cinquenta e três mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos).

Nesses termos, propomos a seguinte redação:

**CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 53.916,52 (cinquenta e três mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos).

## **V - CONCLUSÃO**

Ante o exposto, ressalto que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos deste procedimento.

Outrossim, à luz do que prescreve o art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e o art. 15 da Lei nº. 2.168/16 extrai-se que incumbe a esta Procuradoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e na oportunidade dos atos praticados no âmbito da Câmara Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

É nosso dever salientar ainda que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Sendo assim, esta Procuradoria opina pelo prosseguimento do procedimento administrativo de nº. 2080/2021, cujo objeto é a locação de imóvel para fins de funcionamento da sede do Poder Legislativo do Município de Rio Branco/AC, com a ressalva de que a contratação seja formalizada nos termos da contraproposta de p. 08/09 e desde que atendidas as seguintes providências:

- i) lavratura e publicação de Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação, nos termos do que dispõe o art. 26, caput, da Lei nº. 8.666/93, conforme esclarecimentos feitos no item II deste parecer, após manifestação da Controladoria Geral;
- ii) juntada de certidão de regularidade estadual, segundo disposição contida no item III deste parecer;



**CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO  
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA**



iii) adequação da minuta contratual ao indicado no item IV deste parecer.

Remetam-se os autos à Diretoria Executiva para adoção das providências acima indicadas.

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 1º de fevereiro de 2021.

  
**Evelyn Andrade Ferreira**  
Procuradora-Geral  
Matricula 11.144