



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 348/2021

PROCESSO Nº. 19461/2021

ASSUNTO: dispensa de licitação para locação de imóvel a ser utilizado como gabinete parlamentar

DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. GABINETE PARLAMENTAR. ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993. ANÁLISE DE ADEQUAÇÃO AO TAC FIRMADO COM O MP/AC E À RECOMENDAÇÃO CONJUNTA N. 01/2021 DA PROCURADORIA E CONTROLADORIA. RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise e de emissão de parecer jurídico sobre a viabilidade da locação do imóvel localizado na rua Rio Grande do Sul, nº 182, Bairro Centro, nesta cidade, para instalação do gabinete parlamentar do vereador Samir Bestene, através do procedimento de dispensa de licitação disposto no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Instruem os autos os seguintes documentos:

I - Ofício subscrito pelo vereador Samir Bestene solicitando a locação de um imóvel para instalação de seu gabinete, juntamente com a proposta do locador (p. 01/03);

II - Despachos de remessa dos autos pela Presidência e 1ª Secretaria (p. 04/05);

III - Termo de Habite-se; Registro em Cartório do Imóvel; declaração de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da CF/88; declaração de que não recai sobre o imóvel qualquer impedimento jurídico capaz de impor risco à locação; declaração de não parentesco; documento de identificação do sócio majoritário; cópia do ato constitutivo da empresa; conta de luz; certidões de regularidade fiscal e trabalhista; plantas-baixa do imóvel (p.06/28);

IV - Documentos relativos a vistoria do imóvel feita pela SEINFRA (p. 29/40);



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



V - Nova proposta de locação (p. 41);

VI - Termo de Juntada com complementação da vistoria realizada pela SEINFRA (p. 42/60);

VII - Requerimento de parecer jurídico formulado pela DIREX (p. 61);

VIII - Termo de juntada do Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros (p. 63);

IX - Despacho da Procuradoria apontando a necessidade de complementação da instrução processual (p. 64);

X - Juntada de Certidão Atualizada do Imóvel (p. 65/68);

XI - Despacho da Procuradoria apontando a necessidade de complementação da instrução processual (p. 69);

XII - Juntada do Projeto Básico; Laudo referente às instalações elétricas, certidões de regularidade fiscal e trabalhista, minuta do contrato, declaração de disponibilidade orçamentária e financeira e declaração do locador referindo concordar com o disposto no Projeto Básico e na minuta contratual (p. 70/101);

É o relatório, passo a opinar.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO

Inicialmente vale transcrever o que dispõe o art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93, sobre o assunto:

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.

O supracitado dispositivo legal exige para este tipo de dispensa de licitação que a locação se destine ao atendimento das finalidades precípua da Administração, situação que se amolda ao presente caso ante a falta de espaço físico na sede da Câmara Municipal de Rio Branco para alocação dos gabinetes de seus vereadores.

Segundo o vereador requerente a p. 01 o referido imóvel servirá para melhor atender as demandas da população de Rio Branco no exercício da vereança, o que justifica sua escolha pelo imóvel (necessidade de instalação e localização).

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



É necessário ainda que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia, o que está devidamente comprovado através da proposta de locação (p. 02-41) que teve seu valor readequado ao apontado no laudo de avaliação realizado por profissional devidamente habilitado para tanto (p. 29/60).

Nessa esteira, o valor mensal do aluguel é de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), perfazendo um total anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Outrossim, a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para fazer frente a esta despesa encontra-se a p. 100.

3. DA DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL

Atendendo ao termo de ajustamento de conduta firmado com o Ministério Público do Estado do Acre acerca da instrução dos procedimentos de locação de imóveis e ao disposto na Recomendação Conjunta nº 01/2021, tem-se que além da proposta de locação, o procedimento administrativo deve ser instruído com os documentos indicados no tópico 3 da referida recomendação, conforme o caso:

- i. certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretense contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação;
- ii. planta baixa do imóvel;
- iii. Termo de Habite-se ou, na sua ausência, laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico;
- iv. certificado de inspeção predial;
- v. atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Acre;
- vi. laudo de vistoria elétrica;
- vii. registro da obra ou reforma junto ao Conselho competente e apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica;
- viii. laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente;

3.1 Da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretense contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação

A propriedade comprova-se com o registro do imóvel, sendo imprescindível a apresentação da certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, demonstrando a existência e a regularidade do imóvel.

Na hipótese de o pretenso contratado ser o possuidor do imóvel, deve ser juntado, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz por meio do qual o proprietário lhe transfira direitos suficientes para a locação do imóvel objeto da contratação.

No caso em tela, a certidão da matrícula do imóvel encontra-se as p. 65/67 e denota que o pretenso contratado é o proprietário do imóvel a ser locado.

3.2 Da planta baixa do imóvel

As plantas baixa do imóvel foram juntadas às p. 25/28.

3.3 Do Termo de Habite-se ou, na sua ausência, laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico

O Habite-se é o documento que atesta que o imóvel foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município. Nesse sentido, o art. 53 da Lei Complementar municipal nº 48/2018, que disciplina o Código de Obras e Edificações do Município de Rio Branco dispõe que:

O Termo de Habite-se é documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada com Alvarás de Licença para Construção ou de Regularização, sendo que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo órgão competente do Município e expedido o respectivo Termo de Habite-se.

Na ausência do referido documento, é possível a apresentação do laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico, nos termos do art. 10 da Lei municipal nº 2.397/2021:

Art. 10. Após 5 (cinco) anos da expedição do "habite-se" pelo Município, ou do início do uso propriamente dito, os responsáveis legais das edificações/equipamentos urbanos públicas ou privadas deverão apresentar ao órgão competente do Município de Rio Branco o Laudo de Inspeção Predial e, nessa vistoria, averiguar as condições de manutenção das edificações/equipamentos urbanos, assinados por responsável técnico.

O Termo de Habite-se do imóvel encontra-se à p. 06 e está de acordo com os dados dispostos na certidão de registro do imóvel.

3.4 Do certificado de inspeção predial

A Lei municipal nº 2.397/2021 estabelece que edificações multifamiliar, comercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto com mais de três pavimentos ou que possuam capacidade superior a 300 ocupantes e os equipamentos de uso coletivo, públicos ou privados, deverão possuir Certificação de Inspeção Predial conforme os critérios e periodicidade de renovação previstos no art. 3º da referida lei:

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



Art. 3º As edificações e equipamentos urbanos abrangidos por esta Lei deverão possuir Certificação de Inspeção Predial, que será fornecida pelo órgão competente, após a apresentação, pelo responsável legal do imóvel ou equipamento, do Laudo de Inspeção Predial desenvolvido pelo inspetor predial e sua equipe multidisciplinar, obedecidas as seguintes periodicidades:

I - a cada 5 (cinco) anos, para edificações e equipamentos com até 25 (vinte e cinco) anos.

II - a cada 3 (três) anos, para edificações e equipamentos entre 26 (vinte e seis) e 50 (cinquenta) anos.

III - anualmente, para edificações e equipamentos com mais de 50 (cinquenta) anos.

§ 1º Para início do funcionamento da edificação ou equipamento urbano será exigida a elaboração do Laudo de Inspeção Predial atestando as condições físicas adequadas de segurança, sem prejuízo da documentação exigida para expedição do alvará de funcionamento, quando for o caso.

I - é facultado ao município exigir a apresentação de plantas, corte e outros documentos complementares ao Laudo apresentado.

§ 2º Deverão ser obrigatoriamente inspecionados, para fins de liberação do funcionamento/uso as edificações e equipamentos urbanos, independente da idade:

I - que tenham sofrido algum sinistro (de ordem natural ou não);

II - que passem por alterações físicas (ampliações ou reduções).

Para a emissão de certificado os proprietários deverão providenciar o Laudo de Inspeção Predial, além de outros documentos eventualmente exigidos pela municipalidade.

A contratação do Laudo de Inspeção Predial e a obtenção do Certificado de Inspeção Predial é uma obrigatoriedade nos termos do art. 8º da Lei municipal nº 2.397/2021:

Art. 8º. Ao responsável legal da edificação e/ou equipamento é obrigatória a contratação do Laudo de Inspeção Predial e a obtenção do Certificado de Inspeção Predial junto ao município, com observância dos prazos previstos no art. 3º.

Para fins de obtenção do Certificado de Inspeção Predial, os proprietários do imóvel deverão providenciar os Laudos de Inspeção no prazo de 180 dias a contar a da vigência da lei, é o que se extrai do art. 16 da Lei municipal nº 2.397/2021:

Art. 16. Os proprietários ou responsáveis legais das edificações ou equipamentos urbanos constantes no artigo 2º desta lei deverão realizar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias o Laudo de Inspeção Predial para fins de obtenção do Certificado de Inspeção Predial.

Vale destacar que a referida lei foi publicada no Diário Oficial do Estado do Acre em 1º de fevereiro de 2021, entrando em vigor após 180 dias da data de sua publicação (art. 19), de modo que será de observância obrigatória a partir de 1º de agosto de 2021.

Sendo assim, temos que tal exigência deverá ser cumprida a partir de 27/07/2022.

3.5 Do atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Acre

O certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado do Acre foi acostado à p. 63 e tem validade até 18.01.2022.

3.6 Do laudo de vistoria elétrica

Foi apresentado laudo técnico elétrico emitido por Engenheiro Eletricista e de Segurança do Trabalho, profissional habilitado pelo CREA, às p. 80/83, o qual atestou que as instalações elétricas atendem perfeitamente as normas vigentes NBR 5410 e 5419.

3.7 Do registro da obra junto ao Conselho competente e apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica

Requisito exigível para imóveis novos em que o Habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses do recebimento da proposta de locação, exigência não aplicável ao presente caso, tendo em vista que o Habite-se foi emitido em 03.12.2014 (p. 06) e a proposta apresentada em 02.08.2021 (p. 41).

3.8 Do laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente

O imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana - SEINFRA (p. 29/60).

Vale registrar que o órgão municipal pontuou que o imóvel dispõe de todas as condições necessárias construtivas e de acessibilidade, obedecendo as Normas Brasileiras ABNT 14653 e NBR 9050 (p. 48).

4. DA DOCUMENTAÇÃO DO PRETENSO LOCADOR

Em observância aos requisitos de habilitação jurídica e de demonstração da regularidade fiscal e trabalhista previstos nos arts. 27 a 29 da Lei nº 8.666/93, são exigidos os documentos listados nos itens 3.3.10 e 3.3.12 da Recomendação Conjunta nº 01/2021, a depender se o locador é pessoa física ou jurídica.

Nesse sentido, em relação à habilitação jurídica do locador, verifica-se que foram juntados cópia do ato constitutivo da empresa locadora (p. 14/18), bem como o documento de identificação do representante da empresa (p. 13).

Quanto às certidões de regularidade fiscal e trabalhista do pretenso locador, elas estão dispostas as p. 84/88, estando todas válidas.

Ademais, a Recomendação Conjunta nº 01/2021, nos itens 3.3.11, 3.3.13 e 3.3.14, exige ainda a apresentação das declarações de não parentesco, de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição e de que não há impedimento jurídico que coloque em risco a locação, as quais se encontram nas p. 10/12.

5. DO PROJETO BÁSICO E DA MINUTA CONTRATUAL

Em relação ao projeto básico e à minuta contratual não temos observações a serem realizadas, uma vez que seguiram o modelo orientado na Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021.

6. 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 art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e do art. 15 da Lei nº. 2.168/16, 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.

Com essas razões, entendemos que o procedimento administrativo de nº. 19461/2021, cujo objeto é a locação de um imóvel para abrigar o gabinete parlamentar do vereador Samir Bestene, está quase que de acordo com o que prescreve a legislação correlata, devendo, para tanto, **ser juntada aos autos a anuência da Presidência com a formalização do contrato, providência que pode ser tomada após a emissão de parecer da Controladoria Geral;**

Em sendo autorizada a contratação, alertamos para que as providências elencadas nos itens oito e seguintes do *check list* anexo à Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021 sejam providenciadas com a maior brevidade possível, em especial a abertura de procedimento para expedição de alvará de localização e de funcionamento.

É o parecer. Remetam-se os autos à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 30 de novembro de 2021.



Evelyn Andrade Ferreira
Procuradora-Geral
Matrícula 11.144