



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



PARECER Nº. 499/2022

PROCESSO Nº. 21730/2022

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, À RECOMENDAÇÃO CONJUNTA N. 01/2021 DA PROCURADORIA E CONTROLADORIA DA CMRB E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. 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 Rubens Carneiro, nº 719, Bairro Abraão Alab, nesta cidade, para instalação do gabinete parlamentar do vereador Fábio Araújo, 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 Fábio Araújo solicitando a locação de um imóvel para instalação de seu gabinete, juntamente com a proposta do locador (p. 01/02);

II – Declaração de não parentesco; Declaração de que não é contribuinte da Previdência Social como empregador; Documento de identificação do pretenso locador; procuração outorgada à Victor Lima de Oliveira; conta de luz (p. 03/07);

III – Termo de Habite-se e Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros (p.08/09);

IV - Certidões de regularidade fiscal e trabalhista da proprietária do imóvel (p. 10/14);

V – Termo de juntada contendo a certidão da matrícula do imóvel; Declaração de localização do imóvel; Declaração de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da



**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 de p. 02 e da avaliação da SEINFRA a p. 83.

Nessa esteira, o valor mensal do aluguel é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), perfazendo um total anual de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Outrossim, a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para fazer frente a esta despesa encontra-se à p. 92.

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, demonstrando sua existência e regularidade.



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



CF/88; Declaração de que não recai sobre o imóvel qualquer impedimento jurídico capaz de impor risco à locação (p. 15/20);

VI - Laudo Técnico de instalações elétricas (p. 21/37);

VII – Ofício de encaminhamento dos autos da Presidência à Diretoria Executiva; Solicitação de emissão de parecer jurídico; Despacho da Procuradoria-Geral solicitando complementação da instrução processual (p. 38/41);

VIII - Projeto básico; Minuta do contrato de locação e Planta baixa do imóvel (p. 42/62);

IX - Documentos relativos ao relatório de vistoria do imóvel (p. 63/84);

X – Termo de juntada contendo Protocolo de Recepção de Registro de Imóveis; Certidão de Cadastro Imobiliário e Certidão Positiva de bem imóvel (p. 85/74);

XI – Solicitação de disponibilidade orçamentária e financeira com resposta positiva da DIFIN (p. 91/92).

XII - Declaração de que o contrato será firmado com a senhora Raimunda Lima de Oliveira (p. 93).

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 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.

O supracitado dispositivo legal exige para este tipo de dispensa de licitação que a locação se destine ao atendimento das finalidades precípuas 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 à 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).

Na hipótese de o pretense 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 às p. 18/18-v, indicando a senhora Raimunda Lima de Oliveira como proprietária. Todavia, tal certidão refere-se apenas ao lote de terra e não ao imóvel que pretende ser alugado.

Sendo assim, para fins de efetivação da contratação se faz necessária a juntada da averbação da construção do imóvel, conforme requerimento já feito de p. 86.

3.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel foi juntada à p. 62.

3.3 Do Termo de Habite-se

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.

No caso dos autos, o Habite-se do imóvel foi juntado a p. 08.

3.4 Do certificado de inspeção predial

A Lei municipal nº 2.397/2021 estabelece que edificações de uso residencial 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, vide:

Art. 1º Fica estabelecida a obrigatoriedade do Laudo de Inspeção Predial e o Plano de Manutenção Preventiva e Periódica das edificações e equipamentos públicos e/ou privados no âmbito do Município de Rio Branco.

Art. 2º São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei:

I - as edificações com os seguintes usos:

a) residencial multifamiliar, comercial, multicomercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto com 3 (três) ou mais



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



pavimentos, independente de área ou número máximo de ocupantes/usuários.

b) residencial multifamiliar, comercial, multicomercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto, que possuam capacidade superior a 300 ocupantes/usuários, independente do número de pavimentos.

II - os equipamentos urbanos de uso coletivo, públicos ou privados.

§ 1º as entidades religiosas e filantrópicas poderão requerer ao Poder Público Municipal, desde que justificada a impossibilidade financeira de contratação do serviço, a elaboração de Laudo de Inspeção Predial em face da colaboração de interesse público que tais instituições desenvolvem junto à sociedade.

§ 2º Não caberá ao Executivo Municipal o custeamento das obrigações quanto às eventuais manutenções e/ou intervenções que se verifiquem necessárias nas edificações e equipamentos públicos ou privados que não sejam de sua competência.

§ 3º Considera-se equipamento urbano, para os fins desta lei, as obras de arte especiais, tais como: pontes, passarelas, viadutos, túneis, muros de arrimo e contenções.

No caso em tela, o imóvel em questão não possui as condições físicas descritas na norma, de modo que a ele não se aplica a exigência prevista no art. 2º da Lei municipal nº 2.397/2021.

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

O Certificado de Aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Acre consta à p. 09.

3.6 Do laudo de vistoria elétrica

Foi apresentado laudo técnico de instalações elétricas emitido por Engenheiro Eletricista, profissional habilitado pelo CREA, às p. 21/36, o qual atestou que as instalações elétricas não apresentam riscos que comprometam seu bom funcionamento.

Todavia se faz necessária a realização, pela pretensa locadora, das adequações indicadas no laudo, a fim de conferir maior garantia à locação a ser contratada.

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, situação não aplicável ao presente caso, tendo em vista que o imóvel (p. 82) é antigo, aparentando idade de dez anos e possui habite-se (p. 08).



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



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. 70/84).

Registre-se que o bem não atende aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme descrito a p. 75 e 82, devendo os ajustes serem feitos para fins de realização da contratação.

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, verifica-se que foi juntada cópia do documento de identificação da locadora a p. 05, não o sendo, contudo, do procurador por ela designado na procuração de p. 06, o que deve ser providenciado.

Em relação à locadora também foram apresentadas as certidões de regularidade fiscal junto às fazendas federal, estadual e municipal, estas duas últimas vencidas, devendo serem renovadas. Também há nos autos certidão de regularidade junto à Justiça do Trabalho e de que não possui empregados para fins de pagamento de FGTS. A p. 20 consta ainda declaração de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da CF/88, e de que inexistem fatos impeditivos à locação.

Ocorre que em relação ao procurador constituído a p. 06, Victor Lima de Oliveira, nenhuma dessas certidões e declarações foram apresentadas, sendo requisito para regularidade da contratação, juntamente com a declaração de não parentesco.

5. DO PROJETO BÁSICO E DA MINUTA CONTRATUAL

Em relação ao projeto básico (p. 42/51) não temos observações a serem realizadas, uma vez que seguiu o modelo orientado na Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021.

Quanto à minuta contratual (p. 52/61) temos as seguintes recomendações:

EMENTA: retificar. O contrato será celebrado entre a Câmara Municipal de Rio Branco e Raimunda Lima de Oliveira, conforme declaração de p. 93.

PREÂMBULO: retificar o número do procedimento administrativo que é o 21730/2022.



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

100
[Handwritten signature]

CLÁUSULA TERCEIRA: retificar. O contrato não será firmado com empresa, mas sim com locador pessoa física. Retirar, portanto, as menções a empresa locadora e deixar apenas locadora.

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. 21730/2022, cujo objeto é a locação de um imóvel para abrigar o gabinete parlamentar do vereador Fábio de Araújo Freitas, está quase que de acordo com o que prescreve a legislação correlata, devendo, para tanto,

- i) juntar aos autos Certidão atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel em que conste a construção averbada ao terreno, conforme item 3.1 deste parecer;
- ii) realizar as adequações descritas no laudo técnico de instalações elétricas, conforme item 3.6 deste parecer;
- iii) realizar as adequações descritas no relatório de vistoria do imóvel quanto à acessibilidade, conforme item 3.8 deste parecer;
- iv) juntar as certidões/declarações indicadas no item 4 deste parecer;
- v) adequar a minuta contratual ao recomendado no item 5 deste parecer;
- vi) juntar aos autos a anuência da Presidência com a formalização do contrato, providência que pode ser tomada após a emissão de parecer da Controladoria Geral.

Por fim, em sendo autorizada a contratação, alertamos para que seja providenciada com a maior brevidade possível a abertura de procedimento para expedição de alvará de localização e de funcionamento.



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



É o parecer.

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

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 7 de dezembro de 2022.

Renan Braga e Braga
Procurador-Geral
Matrícula 11.156