



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 10/2024

PROCESSO Nº. 28207/2023

ASSUNTO: inexigibilidade de licitação para locação de imóvel a ser utilizado como depósito de materiais

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/21. 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 Custódio Freire, 40, Bairro Bosque, nesta cidade, a ser utilizado como depósito de materiais da Câmara Municipal de Rio Branco.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- I – Protocolo de autuação do procedimento (p. 01);
- II – Proposta comercial de locação e foto de identificação do imóvel (p. 02/03);
- III – Pedido de autorização para locação de imóvel autorizada pela Presidência e Primeira Secretaria (p. 04/06);
- IV – Minuta de termo de referência (p. 07/21);
- V – Documento de identificação do proprietário do imóvel, (p. 22); cópia da matrícula do imóvel (p. 23/31); projeto de regularização do imóvel (p. 32/33); termo de habite-se (p. 33); certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros (p. 34); boleto de conta de água e luz (p. 35/36); laudo de vistoria das condições da edificação (p. 37/47);
- VI - Declaração de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da CF/88 (p. 48); Declaração de não parentesco (p. 49); declaração de que não é empregador pessoa física para efeito de recolhimento de FGTS (p. 50); declaração de idoneidade (p. 51); procuração e cópia de contrato de intermediação de serviços (p. 52/56);



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



VII – Documentos de habilitação da representante imobiliária (p. 57/74) e certidões de regularidade fiscal do proprietário do imóvel (p. 75/78);

VIII – Documentação relacionada a avaliação mercadológica do imóvel pela SEINFRA (p. 79/115);

IX – Minuta do contrato de locação (p. 116/128);

X – Solicitação de dotação orçamentária pela Diretoria Executiva autorizada pela Presidência e Primeira Secretaria com resposta positiva pela Diretoria Financeira (p. 129/132).

É o relatório, passo a opinar.

2. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO NOS TERMOS DA LEI Nº 14.133/2021

Inicialmente, considerando que a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 estabeleceu novo regime geral de licitações e contratações para os órgãos e entidades da Administração Pública direta, autárquica e fundacional, a análise da referida contratação terá como parâmetro a mencionada lei, de observância obrigatória a partir de 30.12.2023.

Nesse sentido, a nova lei de licitações admite que a locação de imóveis pela Administração seja realizada por meio de contratação direta, como hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º da Lei nº 14.133/21:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de::

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O supracitado dispositivo legal exige para este tipo de inexigibilidade de licitação que as características de instalação e localização condicionem a sua escolha.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



No caso em tela, tendo em vista o endereço do imóvel indicado na proposta de p. 02 e o constante no despacho de p. 04 e na justificativa de contratação à p. 07, percebe-se que a CMRB pretende alugar um imóvel nas proximidades do prédio que atualmente funciona a sua sede para utilizar como depósito de mobiliário, situação que se enquadra a hipótese legal.

Em relação à providência indicada no inciso I do § 5º, o bem foi avaliado pela SEINFRA e não foram apontadas necessidades de investimentos ou adaptações, estando o imóvel em condições de ser utilizado para a finalidade pretendida pela CMRB (p. 82-99/110).

Quanto às exigências prescritas nos incisos II e III do § 5º, será necessário atestar nos autos a inexistência de imóveis públicos para a locação pretendida, como também justificar a vantajosidade da locação para a CMRB.

O valor de mensal da locação consignado na proposta (p. 02) está compatível com o valor de mercado, conforme avaliação da SEINFRA (p. 105). O valor mensal é de R\$ 7.183,88 (sete mil, cento e oitenta e três reais), perfazendo um total anual de R\$ 86.183,88 (oitenta e seis mil, cento e oitenta e três reais e oitenta e oito centavos), conforme despacho de p. 129.

A declaração positiva de disponibilidade orçamentária e financeira consta à p. 132.

3. DA NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA E DA MINUTAL CONTRATUAL ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI Nº 14.133/21

Considerando que os modelos de projeto básico e minuta contratual constantes na Recomendação Conjunta nº 01/2021 ainda não foram atualizados conforme as disposições da Lei nº 14.133/21, será necessário ajustar a redação do termo de referência e da minuta contratual anexados aos autos.

3.1. Do Termo de Referência

Assim, em relação ao termo de referência de p. 07/21, temos as seguintes recomendações:

Item 1.2: suprimir. A Lei nº 14.133/21 não segmenta de forma taxativa a locação como uma modalidade de serviço.

Item 3.1: alterar o fundamento legal para art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Também alterar a forma de contratação direta de dispensa para inexigibilidade. Ao final, substituir a Lei nº 8.666/93 pela 14.133/21.

Item 7.16. Adotar o seguinte padrão de redação:

Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, e as taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, após apresentação das guias de pagamento pela LOCADORA



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



Item 10.1: substituir a indicação aos arts da 8.666/93 pelos arts 92 a 94 do Ato da Mesa Diretora nº 01 de 7 de março de 2023.

Item 10.3.1: suprimir a parte final ", de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8666/93".

Item 10.5: substituir a parte final por "podendo culminar com a extinção do contrato, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/21".

Item 12. Reformular os itens indicados conforme as orientações abaixo.

12.1: Adotar a seguinte redação:

Nos termos do art. 129 do Ato da Mesa nº 1, de 7 de março de 2023, a inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de quaisquer dos deveres elencados no contrato sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência, aplicada na hipótese de inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério da Administração, quando não se justificar aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b1: moratória: de 1% (um por cento) por mês de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação;

b2: compensatória: de 1% (um por cento) sobre o valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial assumida, podendo ser cumulada a multa moratória, desde que o valor acumulado não supere o valor total do contrato;

c. impedimento de licitar e contratar com o Município de Rio Branco/AC pelo prazo de até 3 anos e será aplicada àquele que cometer as seguintes infrações:

c.1: dar causa à inexecução parcial do contrato, que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2 dar causa à inexecução total do contrato;

c.3: não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4: ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

d. declaração de idoneidade que impede o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos será aplicada àquele que:

d.1: apresentar declaração ou documentação falsa durante a execução do contrato;

d.2: praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3: comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;



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



d.4: praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

12.2 e subitens: suprimir.

12.3: adotar a seguinte redação:

A aplicação das sanções observará os procedimentos previstos nos arts. 139 e 140 do Ato da Mesa Diretora nº 1, de 7 de março de 2023 e subsidiariamente o da Lei nº 9.784/99, no que for compatível.

3.2. Da minuta do contrato

Quanto à minuta do contrato de p. 116/128, recomendamos o seguinte:

Preâmbulo: substituir o fundamento legal da Lei nº 8.666/93 pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e corrigir a menção ao ato autorizativo da contratação para termo de inexigibilidade.

Cláusula 1ª, item 1.1.2 e Cláusula 2ª: alterar o fundamento legal para art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Também alterar a forma de contratação direta de dispensa para inexigibilidade.

Cláusula 4ª, item 4.2.12: adotar o seguinte padrão de redação:

Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, e as taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, após apresentação das guias de pagamento pela LOCADORA

Cláusula 12, item 12.1.1: suprimir a parte final ", de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8666/93".

Cláusula 13, item 13.1: substituir o fundamento legal pelo art. 124 da Lei nº 14.133/21

Cláusula 14: reformular conforme as orientações recomendadas para o item 12 do projeto básico.

Cláusula 16: alterar o título para "DA EXTINÇÃO CONTRATUAL", terminologia adotada na Lei nº 14.133/21. Adotar as orientações abaixo para os itens indicados.

16.1: substituir o verbo rescindir por extinguir.

16.1.1: substituir rescisão por extinção.

16.2: adotar a seguinte redação:

O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

16.2.1: adotar a seguinte redação



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



caso a extinção contratual ocorra por culpa exclusiva da LOCATÁRIA, a LOCADORA terá direito ao ressarcimento pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, sendo-lhe asseguradas as garantias previstas no art. 138 § 2º da Lei nº 14.133/21 que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.2.2: substituir o fundamento legal pelo art. 137, inciso VIII, da Lei nº 14.133/21 e trocar verbo rescindir por extinguir.

16.3: substituir rescindido por extinto.

16.4: substituir rescisão por extinção.

16.5: substituir rescisão por extinção.

16.6: substituição rescisão por extinção.

Cláusula 18, item 18.1: adotar a seguinte redação:

A LOCATÁRIA providenciará a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) no prazo de 10 dias úteis da assinatura do ajuste, nos termos do art. 94, inciso II da Lei nº 14.133/21. Também será providenciada a publicação do extrato do contrato na imprensa oficial.

4. 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 pretenso 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;



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



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;

4.1 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.

No caso em tela, a certidão da matrícula do imóvel encontra-se às p. 23/31.

4.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel consta à p. 32.

4.3 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 consta à p. 33.

4.4 Do certificado de inspeção predial

A Lei municipal nº 2.397/21 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:



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



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 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, pelas condições descritas no Habite-se de p. 33, verifica-se que 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 2.397/21.

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

O Certificado de vistoria emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Acre está juntado à p. 34.

4.6 Do laudo de vistoria elétrica

Foi apresentado laudo de vistoria técnica emitido por Engenheiro Civil (p. 37/42), o qual atestou que as instalações elétricas não apresentam riscos que comprometam seu bom funcionamento.

4.7 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 a vistoria técnica consignada no Habite-se foi realizada em 15.12.2016 (p. 33).



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



4.8 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. 82-99/110).

5. DA DOCUMENTAÇÃO DO PRETENSO LOCADOR

Em observância aos requisitos de habilitação jurídica e de demonstração da regularidade fiscal e trabalhista, 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 da locadora, verifica-se que foi juntado seu documento de identificação do proprietário do imóvel (p. 22).

Também foram juntadas as declarações de não parentesco, de ausência de impedimento a locação e de não emprego de menor (p. 48/49-51).

Quanto às certidões de regularidade fiscal e trabalhista estas foram acostadas às p. 75/78.

No lugar do Certificado de Regularidade do FGTS foi apresentada a declaração de não empregador pessoa física para efeito de pagamento do FGTS (p. 50).

Em relação ao representante para a locação, sua habilitação jurídica está demonstrada à p. 57/65.

As declarações de não parentesco, de ausência de impedimento a locação e de não emprego de menor foram juntadas às p. 66/68.

E as certidões de regularidade fiscal e trabalhista constam às p. 69/73, porém o Certificado de Regularidade com o FGTS de p. 71 encontra-se vencido. É necessário juntar novo certificado válido antes da assinatura do contrato.

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.



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



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. 28207/2023, cujo objeto é a locação de imóvel a ser utilizado como depósito de materiais da Câmara Municipal de Rio Branco não está de acordo com o que prescreve a legislação correlata, devendo, para tanto,

- i. complementar a justificativa para a locação do imóvel de acordo com o prescrito no art. 74 da Lei nº 14.133/21, conforme item 2 deste parecer;
- ii. adequar o termo de referência e a minuta contratual ao recomendado no item 3 deste parecer;
- iii. juntar novo Certificado de Regularidade com o FGTS, conforme apontado no item 5 deste parecer.

Em sendo autorizada a contratação, alertamos para que as providências elencadas nos itens oito e seguintes do *checklist* 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.

No mesmo sentido, ressaltamos a necessidade de observância ao previsto nos art. 88, § 2º e 3º do Ato da Mesa Diretora nº 1 de 07 de março de 2023, quanto à disponibilização da autorização da despesa (ato de ratificação da inexigibilidade) e do contrato nos meios de divulgação indicados.

É o parecer.

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

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 15 de janeiro de 2024.


Renan Braga e Braga
Procurador-Geral em exercício