



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 58/2025

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº. 5057/2025

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

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/21. INSTALAÇÃO DE GABINETE PARLAMENTAR. LEGALIDADE. POSSIBILIDADE. RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise e de emissão de parecer jurídico nos autos do procedimento administrativo nº 5057/2025, o qual trata sobre a viabilidade da locação do imóvel situado na rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 48, sala 11, Dom Giocondo, nesta cidade, a ser utilizado como gabinete parlamentar pelo vereador Éber Machado.

Instruem os autos os seguintes documentos:

I - Documento de formalização de Demanda (p. 01);

II - Estudo Técnico Preliminar (p. 02/12);

III - Termo de Referência (p. 13/30);

IV - Pedido de locação de imóvel juntamente com a proposta formulada pela imobiliária administradora do bem (p. 31/32);

V - Avaliação do imóvel (p. 33/38);

VI - Certidão de registro do imóvel, planta baixa do imóvel, Termo de Habite-se; Laudo de vistoria do imóvel; Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros (p. 39/77);

VII - Documentos de habilitação da empresa locadora (p. 78/112);

VIII - Minuta do contrato de locação (p. 113/128);

IX - Solicitação de disponibilidade orçamentária e financeira feita pela Coordenadoria de Contratações (p. 129);

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA

X - Autorização da contratação e da emissão de disponibilidade orçamentária e financeira subscrita pela Presidência e Primeira Secretaria, com resposta positiva da Diretoria Financeira (p. 130/132);

XI - Termo de juntada aos autos da declaração de inexistência de imóvel público disponível (p. 133/134).

É o relatório. Segue o parecer.

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

Inicialmente cumpre sublinhar que o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal impõe ao Poder Público a obrigação de licitar sempre que pretender contratar serviços e realizar compras, alienações e obras, observadas as exceções legais:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação**, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Atualmente é a lei federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021 que, ao regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, especifica algumas exceções em que a licitação é dispensada, dispensável ou inexigível.

Temos a licitação inexigível quando o certame é inviável, ou seja, quando não há possibilidade de competição entre dois ou mais interessados, por uma ausência de pressupostos que permitam a escolha objetiva da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Nesse caso o legislador possibilitou a contratação direta para fins de atendimento ao interesse público de forma mais célere e eficiente, nos termos do art. 74 da lei federal nº 14.133/2021.

À vista disso, os autos foram então instruídos com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha:

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

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.

3. DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 74, INCISO V e § 5º, DA LEI 14.133/2021 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A locação de imóvel pela Administração Pública através de contratação direta por inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da lei nº 14.133/2021 demanda o cumprimento dos seguintes requisitos, os quais passamos a analisar:

i) avaliação prévia do imóvel, do estado de conservação, dos custos de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam ser utilizados;

iii) justificativa da singularidade do imóvel e da vantajosidade da locação para a Administração.

Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos

A avaliação prévia do imóvel consta as p. 33/38.

Nela não está explicitado o estado de conservação do espaço a ser locado, motivo pelo qual não existem menção a custos de adaptação e, por conseguinte, de prazo para amortização de investimentos.

Tal omissão deve ser sanada, para fins de cumprimento do disposto na legislação supracitada. ✓

Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam ser utilizados

A p. 134 dos autos consta declaração da inexistência de imóvel público vago e disponível que possa ser utilizado como gabinete parlamentar.

Justificativa da singularidade do imóvel e da vantajosidade da locação para a CMRB

Em relação a singularidade do imóvel e da vantajosidade da locação, podemos extrair do ETP e do TR que a escolha do local se baseou nos seguintes aspectos:

- i) inexistência de espaço físico no prédio sede da CMRB para alocar o gabinete do vereador requisitante;
- ii) localização do imóvel (fácil acesso);
- iii) espaço físico e instalações adequadas;
- iv) estar o imóvel já adaptado as necessidades do vereador (p.31).

4. DA INSTRUÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE CONTRATAÇÃO DIRETA

A instrução dos processos de contratação direta deve obedecer ao disposto no art. 72 da lei federal de nº 14.133/2021, bem como ao contido no art. 33 do Ato da Mesa Diretora nº 01, de 7 de março de 2023, que regulamentou a lei de licitações no âmbito da CMRB. *Vide:*

Art. 72 da Lei nº 14.133/2021. O processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Art. 33 do Ato da Mesa 01/2023. O processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e de dispensa de licitação, será instruído em conformidade com os requisitos legais e regulamentares que os fundamentarem, observando-se, especialmente, as disposições do art. 72 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como os entendimentos jurisprudenciais aplicáveis e adequados ao caso concreto.

Parágrafo único. As aquisições e contratações de bens e serviços por meio de dispensa ou de **inexigibilidade** de licitação conterão, além da documentação básica para instrução da contratação e dos parâmetros indicados no **caput**:

- I - proposta comercial da pretensa contratada dentro do prazo de validade;
- II - documentos que comprovem a situação de **inexigibilidade** ou de dispensa de licitação; e
- III - documentos de habilitação do fornecedor.

Extraí-se, pois, dos dispositivos citados, que a instrução dos processos de contratação direta devem conter os seguintes documentos: i) documento de formalização de demanda – DFD; ii) estudo técnico preliminar; iii) termo de

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

referência; iv) estimativa da despesa, calculada na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/21; v) demonstração da previsão orçamentária para o custeio da despesa; vi) documentos que comprovem a situação de inexigibilidade ou de dispensa de licitação; vii) razão da escolha do contratado; viii) comprovação de que o contratado atende aos requisitos de habilitação e qualificação; ix) proposta comercial dentro do prazo de validade; x) justificativa do preço; xi) autorização da autoridade competente.

4.1 Do Documento de Formalização da Demanda

O DFD contendo a descrição sintética do objeto e da necessidade da contratação consta nos autos a p. 01.

Deve ser inserido no DFD em "Informações da necessidade de contratação" a categoria locação, a qual é tratada na Lei nº 14.133/2021 como modalidade autônoma de contratação, como se observa em seu art. 2º, inciso III. ✓

4.2 Do Estudo Técnico Preliminar - ETP

O estudo técnico preliminar (art. 6º, XX, da Lei 14.133/2021) é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao termo de referência a ser elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação.

Isto posto, segue a análise do ETP constante às p. 02/12, conforme os elementos descritos no art. 18, § 1º, da Lei nº 14.133/2021:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

* Atendido, conforme item 3 do ETP.

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

* Atendido parcialmente, conforme item 5 do ETP.

O PCA da CMRB deve prever a possibilidade da locação de espaço para funcionar como gabinete parlamentar para os 21 (vinte e um) vereadores, pois serve como base para o planejamento orçamentário e financeiro do Órgão para o ano seguinte.

III - requisitos da contratação;

* Atendido, conforme item 6 do ETP.

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

* Atendido, conforme item 7 do ETP.

Corrigir "TIMATIVAS" para "ESTIMATIVAS" ✓

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

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

* Atendido, conforme item 8 do ETP.

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

* Atendido, conforme itens 11 e 12 do ETP.

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

* Atendido, conforme item 9 do ETP.

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

* Atendido, conforme item 10 do ETP.

A locação em análise não se trata de contratação parcelada. O parcelamento diz respeito a dividir a solução encontrada em itens ou lotes. Retificar, portanto. ✓

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

* Atendido, conforme item 13 do ETP.

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

* Atendido, conforme itens 14 do ETP.

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

* Atendido, conforme item 15 do ETP.

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

* Atendido, conforme item 16 do ETP.

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

* Atendido, conforme item 17 do ETP.

4.3 Do Termo de Referência

O termo de referência (art. 6º, XXIII, da Lei 14.133/2021) é o documento necessário para a contratação de bens e serviços que deve conter os seguintes

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

parâmetros e elementos descritivos, os quais segue a análise, conforme o descrito nas p. 13/30:

I - definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação;

* Atendido, conforme itens 1 e 7 do TR.

II - fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas;

* Atendido, conforme item 2 do TR.

III - descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto;

* Atendido, conforme item 3 do TR.

IV - requisitos da contratação;

* Atendido, conforme item 4 do TR.

V - modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento;

* Atendido, conforme item 5 do TR.

VI - modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;

* Atendido parcialmente, conforme item 13 do TR.

Adequar o item transcrevendo o disposto nos art. 93 e 94 do Ato da Mesa nº 01/2023 que regulamenta a Lei de Licitações no âmbito da CMRB. ✓

VII - critérios de medição e de pagamento;

* Atendido, conforme item 9 do TR.

VIII - forma e critérios de seleção do fornecedor;

* Atendido parcialmente, conforme item 15.

Incluir no Termo de Referência como item autônomo. ✓

IX - estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado;

* Atendido parcialmente, conforme item 1 e 3 do TR. ✓

X - adequação orçamentária;

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



* Atendido, conforme item 8 do TR.

4.4 Da minuta do contrato

A minuta contratual consta às p. 113/128, constituindo elemento obrigatório no presente caso, em razão do disposto no art. 95 da lei nº 14.133/2021:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

Outrossim, nos termos do art. 89, § 1º, da lei nº 14.133/2021 todo contrato deve mencionar os nomes das partes e os de seus representantes, a finalidade, o ato que autorizou sua lavratura, o número do processo e a sujeição dos contratantes às normas desta Lei e às cláusulas contratuais.

É preciso retificar a ementa e o preâmbulo do contrato para constar como parte locadora o senhor José Américo Gonçalves Fagundes, proprietário do imóvel, representado pela empresa F.C DE CARVALHO, nos termos do contrato de p. 88/91. ✓

São necessárias ainda em todo contrato, de acordo com o que dispõe o art. 92 da lei nº 14.133/2021, cláusulas que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

* Atendido, conforme cláusula primeira.

II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;

* Atendido, conforme cláusula primeira.

III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;

* Atendido, conforme cláusula décima oitava.

Inserir como instrumento a ser utilizado para a resolução de problemas em casos omissos o Ato da Mesa de nº 01/2023, que regulamenta a lei de licitações no âmbito da CMRB. ✓

IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

* Atendido, conforme cláusula segunda.

V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização

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

monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

* Atendido, conforme cláusulas sexta, sétima e décima.

VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;

* Atendido, conforme cláusula sétima.

VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;

* Atendido, conforme cláusula sétima.

VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

* Atendido, conforme cláusula décima segunda.

IX - a matriz de risco, quando for o caso;

* A Administração optou por não a fazer.

X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;

* Não aplicável. Não se trata de serviço continuado com utilização de mão-de-obra.

XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;

* Atendido, conforme cláusula décima primeira.

XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;

* A Administração optou por não exigir garantia.

XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;

* Atendido, conforme cláusula terceira.

XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

* Atendido, conforme cláusulas terceira, quarta e décima quinta.

XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

* Não se aplica ao objeto que se pretende contratar.

XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas,

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

todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

* Atendido, conforme cláusula terceira (item 3.1.12).

XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

* Atendido, conforme cláusula terceira (3.1.16).

XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;

* Atendido parcialmente, conforme cláusula décima terceira.

Adequar o item transcrevendo o disposto nos art. 93 e 94 do Ato da Mesa nº 01/2023 que regulamenta a Lei de Licitações no âmbito da CMRB. ✓

XIX - os casos de extinção;

* Atendido, conforme cláusula décima sétima.

XX - cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual;

* Atendido, conforme cláusula vigésima.

XXI - cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado (repactuação);

* Não se aplica ao objeto que se pretende contratar.

XXII – cláusula que obriga a divulgação do contrato no PNCP, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de sua assinatura como condição de sua eficácia.

* Atendido, conforme cláusula décima nona.

Acrescentar à cláusula, obrigação de publicação do contrato no Portal de Transparência da CMRB. ✓

XXIII – vigência

* Atendido, conforme cláusula oitava.

4.5 Da estimativa da despesa

A estimativa da despesa foi realizada através de Parecer de Valor de Mercado produzido por profissional habilitado (p. 33/38), no qual se constatou que o preço do aluguel é de R\$ 2.479,50, admitindo-se uma variação de até 5% para mais ou para menos.

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

Desse modo, ficou acordado entre as partes que o valor do aluguel seria R\$ 2.355,52, o que corresponde a R\$ 28.266,24 no período de 12 (doze) meses.

4.6 Da compatibilidade orçamentária com o compromisso a ser assumido

A declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para custeio da despesa, considerando o aluguel de R\$ 2.355,52 consta a p. 132.

4.7 Da comprovação da situação de inexigibilidade

A situação de inexigibilidade resta comprovada através da análise do ETP e do TR em que é possível verificar a presença dos seguintes requisitos exigidos pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

- i) que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária sua escolha;
- ii) que houve avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação, não havendo custos de adaptação.
- iii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam ser utilizados;
- iv) justificativa da singularidade do imóvel e da vantajosidade da locação para a Administração.

4.8 Da razão da escolha do contratado

Extraí-se dos autos que as razões de escolha da empresa contratada baseiam-se em ela possuir um imóvel cujas características e localização atendem as necessidades do vereador solicitante, cumpridas as exigências de qualificação demandadas pela lei de licitações vigente.

4.9 Da comprovação de atendimento aos requisitos de qualificação

A lei de licitações trata das condições de habilitação/qualificação do fornecedor selecionado a partir de seu art. 62:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

- I - jurídica;
- II - técnica;
- III - fiscal, social e trabalhista;
- IV - econômico-financeira.

Considerando que o proprietário do imóvel está locando o bem para CMRB através de uma imobiliária, iremos analisar os documentos de qualificação de ambos:

F. C. DE CARVALHO

Habilitação jurídica: p. 78/84.

Habilitação técnica: *não apresentada.*



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



Habilitação fiscal, social e trabalhista: p. 92 e p. 94/103.

Habilitação econômico-financeira: p. 85/87 e 93.

Em relação a empresa F.C. DE CARVALHO devem ser juntados aos autos para fins de complementação da documentação de qualificação: i) certidão negativa débitos municipal; ii) declaração que está de acordo com o Termo de Referência.✓

JOSÉ AMÉRICO GONÇALVES FAGUNDES

Habilitação jurídica: p. 105.

Habilitação técnica: *não apresentada.*

Habilitação fiscal, social e trabalhista: p. 106/112.

Habilitação econômico-financeira: *não se aplica.*

Em relação ao proprietário JOSÉ AMÉRICO GONÇALVES FAGUNDES deve ser juntado aos autos para fins de complementação da documentação de qualificação a declaração que está de acordo com o Termo de Referência e de que não tem impedimentos para contratar com a Administração Pública.✓

4.10 Da proposta comercial

A proposta comercial consta a p. 32.

4.11 Da justificativa do preço

A justificativa do preço encontra-se no item 12 do ETP (p. 07/08) e no item 3.4 do TR (p. 14) quando se observa que o valor do metro quadrado está dentro daquele praticado no mercado, bem como pela indicação de que a locação será realizada por R\$ 2.355,52 (dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), valor menor que o descrito no Parecer de Valor de Mercado de p. 33/38.

4.12 Da autorização subscrita pela autoridade competente

A autorização da contratação subscrita pela Presidência e pela Primeira Secretaria consta as p. 130/131.

5. DA DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL

Na mesma esteira, 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, tem-se que além da proposta de locação, o procedimento administrativo deve ser instruído com os seguintes documentos:

- 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

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

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;

5.1 Da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretendo 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 certidão da matrícula do imóvel encontra-se às p. 39/50.

5.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel consta à p. 51/52.

5.3 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. 53.

5.4 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

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

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 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.

O certificado de inspeção predial não foi acostado aos autos, devendo ser realizada a sua juntada ou eventual justificativa da sua ausência. ✓

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

Existe um Certificado de Aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Acre a p. 77. Todavia ele foi emitido para a CLIMPE CLINICA DE IMPLANTE PERIODONTIA E ENDODONTIA LTDA, não parecendo dizer respeito a sala que a CMRB irá alugar.

5.6 Do laudo de vistoria elétrica

Não existe laudo de vistoria elétrica da sala que a CMRB irá alugar nos autos. O documento de p. 69/76 foi emitido para a CLIMPE CLINICA DE IMPLANTE PERIODONTIA E ENDODONTIA LTDA, não parecendo dizer respeito a sala que a CMRB irá alugar. ✓

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

Este requisito somente é exigível para imóveis novos em que o Habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses do recebimento da proposta de

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

locação, o que não é o caso dos autos, tendo em vista que o Habite-se foi expedido em 10.07.2014.

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

A Coordenadoria de Planejamento das Contratações deve justificar nos autos o motivo pelo qual o laudo de avaliação do imóvel não foi realizado por órgão municipal, mas sim por particular as p. 33/38. ✓

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 (p.01/134).

Outrossim, à luz do art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e do art. 5º da Lei Complementar nº. 291/2024 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. 5057/2025, cujo objeto é a locação de imóvel a ser utilizado como gabinete parlamentar pelo vereador Éber Machado não está regular para prosseguimento da contratação, devendo as providências descritas nos itens abaixo serem tomadas para tanto:

3. Dos requisitos exigidos pelo art. 74, inciso V e § 5º, da lei 14.133/2021 para locação de imóvel. ✓

4.1 Do Documento de Formalização da Demanda. ✓

4.2 Do Estudo Técnico Preliminar – ETP. ✓

4.3 Do Termo de Referência. ✓

4.4 Da minuta do contrato. ✓

4.9 Da comprovação de atendimento aos requisitos de qualificação. ✓

5.4 Do certificado de inspeção predial. ✓

5.5 Do atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado do Acre. ✓

5.6 Do laudo de vistoria elétrica.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



5.8 Do laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente.

É o parecer.

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

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 5 de abril de 2025.


Evelyn Andrade Ferreira
Procuradora-Geral
Matrícula 11.144