



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 47/2025

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº. 5641/2025

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 5641/2025, o qual trata sobre a viabilidade da locação do imóvel situado na rua Isaura Parente, nº 386, sala 03 da Galeria Isaura, Bosque, nesta cidade, a ser utilizado como gabinete parlamentar pelo vereador Felipe Tchê.

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 - Declaração de inexistência de imóvel público disponível (p. 31);
- V – Pedido de locação de imóvel juntamente com a proposta formulada pela imobiliária administradora do bem (p. 32/33);
- VI - Parecer de valor de mercado do imóvel (p. 34/42);
- VII - Certidão de registro do imóvel, planta baixa do imóvel, Termo de Habite-se, solicitação de vistoria técnica do Corpo de Bombeiros, Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros vencido; laudo de vistoria do imóvel; fatura de energia elétrica (p. 43/75);
- VIII - Documento de identificação do representante da empresa proprietária do imóvel; habilitação social, declaração de não incidência em nepotismo e de inexistência de fato impeditivo à locação (p. 76/79);

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

IX - Documentos de habilitação da pretensa contratada e da imobiliária que a representa (p. 80/111);

X - Minuta do contrato de locação (p. 112/127);

XI - Solicitação de disponibilidade orçamentária e financeira feita pela Coordenadoria de Contratações (p. 128);

XII - Autorização da contratação e da emissão de disponibilidade orçamentária e financeira subscrita pela Presidência e Primeira Secretaria, com resposta positiva da Diretoria Financeira (p. 128/131);

XIII - Solicitação de parecer jurídico (p. 132).

É o relatório.

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.

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



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:

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. 59/74. Nela está explicitado o estado de conservação do espaço a ser locado, não havendo menção a custos de adaptação e, por conseguinte, de prazo para amortização de investimentos. ✓

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

A p. 31 dos autos consta declaração da inexistência de imóvel público vago e disponível que possa ser utilizado como gabinete parlamentar.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA

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.32).

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 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.

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 itens 3 e 4 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, 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" ✓

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.

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

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 item 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.

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 itens 17 e 18 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 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.

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

O item 1.1: substituir EBER MACHADO por FELIPE TCHÊ. ✓

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 2do 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;

* Atendido, conforme item 8 do TR.

4.4 Da minuta do contrato

A minuta contratual consta às p. 112/127, constituindo elemento obrigatório no presente caso, em razão do disposto no art. 95 da lei nº 14.133/2021:

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

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.

Tais elementos podem ser observados no preâmbulo da minuta contratual de p. 112. Contudo, na ementa e na qualificação das partes, **no local de F.C. DE CARVALHO – ME, deve ser inserida a empresa FAROFA LTDA, representada pela IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.** ✓

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.

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

* Não atendido.

Incluir na minuta. ✓ *item 2.2*

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 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.

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

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.

Verificar junto as partes quem ficará responsável pelo pagamento da água, luz e IPTU da sala locada e realizar os devidos ajustes no contrato e TR. ✓

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

* Atendido, conforme cláusula terceira (item 3.1.12).

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

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. 34/42), no qual se constatou que o preço médio do aluguel estaria entre R\$ 3.536,00 e R\$ 3.908,00.

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\$ 2.500,00 consta a p. 131.

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 a empresa proprietária do imóvel está locando o bem para CMRB através de uma imobiliária, iremos analisar os documentos de qualificação de ambas:

FAROFA LTDA

Habilitação jurídica: p. 76 e 80.

Habilitação técnica: p. 77/79.

Habilitação fiscal, social e trabalhista: p. 77; p. 80 e p. 82/86.

Habilitação econômico-financeira: p. 81.

Em relação a empresa FAROFA LTDA devem ser juntados aos autos para fins de complementação da documentação de qualificação: i) documentos constitutivos da empresa atualizados; ii) declaração que está de acordo com o Termo de

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

Referência; iii) balanço dos dois últimos anos que demonstre a boa situação financeira da empresa.

IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA

Habilitação jurídica: p. 97 e p. 105/111.

Habilitação técnica: p. 93/96.

Habilitação fiscal, social e trabalhista: p. 95; p. 97 e p. 99/104.

Habilitação econômico-financeira: p. 98.

Em relação a empresa IF LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA devem ser juntados aos autos para fins de complementação da documentação de qualificação: i) certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa junto à fazenda federal; ii) declaração que está de acordo com o Termo de Referência; iii) balanço dos dois últimos anos que demonstre a boa situação financeira da empresa.

4.10 Da proposta comercial

A proposta comercial consta a p. 33.

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\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), valor menor que o descrito no Parecer de Valor de Mercado de p. 34/42.

4.12 Da autorização subscrita pela autoridade competente

A autorização da contratação subscrita pela Presidência e pela Primeira Secretaria consta as p. 129/130.

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 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;

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

- 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 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 certidão da matrícula do imóvel encontra-se às p. 43/52.

5.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel consta à p. 38 e as p. 53/55.

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 de p. 56 data de 11.07.2002. Contudo, a sala comercial a ser locada pela CMRB foi construída mais recentemente, conforme averbação no registro de imóveis realizada em 23.03.2023.

Sendo assim, necessária a juntada aos autos do habite-se referente a galeria na qual está situada a sala cuja locação é objeto destes autos.

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 imóvel em análise possui apenas um pavimento, não se aplicando a exigência prevista no art. 2º da Lei municipal nº 2.397/21.

5.5 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 consta a p. 58, mas está vencido, sendo necessária a juntada de documento atualizado para fins da locação pretendida.

5.6 Do laudo de vistoria elétrica

O Termo de Vistoria de p. 59/74 faz referência às tomadas e aos medidores, porém não trata da segurança da parte elétrica de forma específica, não havendo informação nos autos da qualificação técnica do vistoriador no sentido de ser habilitado para tanto.

Nessa esteira, há necessidade de complementação da vistoria elétrica, devendo ser apresentado laudo por profissional habilitado que ateste a segurança das instalações elétricas.

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

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 locação.

No caso em análise, como não foi apresentado o habite-se, esta Procuradoria não consegue, de plano, atestar a exigibilidade do registro da obra junto ao Conselho competente, bem como de sua Anotação de Responsabilidade Técnica, fato que deve ser atentado pela Coordenadoria de Planejamento das Contratações quando da juntada do Habite-se da pretensa sala a ser locada aos autos.

Caso o imóvel seja novo ou o habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses, a contar de 10.03.2025, o registro da obra junto ao Conselho competente e a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica devem ser acostados ao caderno processual.

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. 34/42.

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. 01/132).

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. 5641/2025, cujo objeto é a locação de imóvel a ser utilizado como gabinete parlamentar pelo vereador Felipe Tchê não está regular para prosseguimento da contratação, devendo as providencias descritas nos itens abaixo serem tomadas para tanto:

4.2 Do Estudo Técnico Preliminar – ETP;

4.3 Do Termo de Referência;

4.4 Da minuta do contrato;



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



4.9 Da comprovação de atendimento aos requisitos de qualificação;

5. Da documentação específica do imóvel.

É o parecer.

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

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 30 de março de 2025.


Evelyn Andrade Ferreira
Procuradora-Geral
Matrícula 11.144