



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



PARECER Nº. 023/2021

PROCESSO Nº. 3459/2021

ASSUNTO: locação provisória de imóvel para instalação da sede da Câmara Municipal de Rio Branco.

INTERESSADO: Presidência.

**DIREITO ADMINISTRATIVO E CIVIL.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INSTALAÇÃO
PROVISÓRIA DA SEDE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE RIO BRANCO. EXAME DE
LEGALIDADE. DISPENSA DE LICITAÇÃO.
ART. 24, X, DA LEI N. 8.666/93.
RECOMENDAÇÕES. PROSSEGUIMENTO DA
CONTRATAÇÃO.**

I - RELATÓRIO

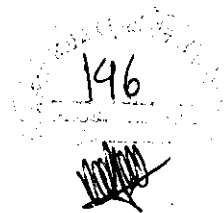
Trata-se de pedido de análise e de elaboração de parecer jurídico, realizado pela Presidência desta Casa Legislativa, em relação à conformidade do procedimento administrativo nº. 3459/2020, que se refere à locação provisória das instalações imobiliárias da sede da Câmara Municipal de Rio Branco/AC.

Instruem os autos os seguintes documentos:

- 1) solicitação de dispensa de licitação, contendo a motivação, prazo e valor da contratação (p. 1/2);
- 2) cópia do ofício contendo a proposta de locação do imóvel da empresa CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE - EIRELI (p. 3);
- 3) memorial descritivo com as informações do prédio oferecido pela empresa para locação (p. 4/6);
- 4) cópia do documento de identificação do proprietário do imóvel (p. 7);
- 5) cópia da certidão de cadastro imobiliário (p. 8);
- 6) cópia da matrícula do imóvel objeto da locação (p. 9);
- 7) cópia de escritura pública de compra e venda de imóvel (p. 10/12);
- 8) cópia da matrícula do imóvel objeto do contrato de compra e venda (p. 13);
- 9) cópia do contrato de promessa de cessão de direitos hereditários (p. 14/19);



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



- 10) cópia da planta do imóvel objeto da locação (p. 20);
- 11) cópia da avaliação do Corpo de Bombeiros (p. 21/27);
- 12) comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ e de certidões de regularidade fiscal e trabalhista do proprietário do imóvel (p. 28/33);
- 13) cópia do contrato social da empresa Centro Eletrônico do Acre – Eireli (p. 34/37);
- 14) laudo de avaliação realizado pela SEINFRA do imóvel objeto da locação (p. 38/58);
- 15) cópias de propostas de locação referentes a outros imóveis (p. 59/77);
- 16) contra proposta do atual imóvel apresentado pela empresa M. G. JARBA E SILVA LTDA (p. 78/81);
- 17) cópia do contrato nº 01/2019 referente a locação do atual imóvel sede da CMRB (p. 82/94);
- 18) publicação do termo de ratificação de dispensa de licitação referente a locação do atual imóvel locado para a sede da CMRB, cópia da avaliação e da matrícula do referido imóvel (p. 95/118);
- 19) despachos de encaminhamento da Presidência e da 1º Secretaria (p. 119/20);
- 20) solicitação de verificação de disponibilidade orçamentaria e financeira pela Diretoria Executiva (p. 121);
- 21) Justificativa de dispensa de licitação, preço e escolha do imóvel (p. 122/128);
- 22) Minuta contratual (p. 129/142);
- 23) Declaração de disponibilidade emitida pela Diretoria Financeira (p. 143);
- 24) Despacho de autorização da contratação pela Presidência e solicitação de emissão do parecer (p. 144).

É o relatório. Segue o parecer.

II – DA CONTRATAÇÃO DIRETA: DISPENSA DE LICITAÇÃO PELO ART. 24, X, DA LEI Nº. 8.666/93

Inicialmente, cumpre ressaltar que as contratações que envolvem o poder público devem ser licitadas, conforme preceito estabelecido no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, com exceção dos casos especificados na legislação, a exemplo da dispensa e da inexigibilidade de licitação.

Segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro,

A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.



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

147
[Handwritten signature]

Nesse sentido, temos que o procedimento de locação de imóveis pela Administração Pública pode ser dispensável ou inexigível, a depender do caso concreto, ante a disposição do art. 24, X e do art. 25, *caput*, ambos da Lei de Licitações.

Vale averbar ainda, que o termo contratual resultante do procedimento será regido predominantemente pelo direito privado, em especial pela Lei de Locações (Lei n. 8.245/91), conforme disposição do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/93.

Na situação ora em análise, observa-se que a Administração pretende firmar um contrato de locação com a empresa CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE - EIRELI, proprietária do prédio destinado a alojar a sede provisória da CMRB.

Analisados os autos, entendemos que o imóvel em questão não evidencia singularidade a ponto de ser o único a atender as necessidades de instalação e de localização da CMRB, sendo recomendado a contratação direta por dispensa de licitação, nos moldes do que prevê o art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

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.

Como se nota, o dispositivo legal transcrito permite a dispensa de licitação para fins de locação de imóvel, desde que observadas às seguintes exigências: a) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) existência de motivos que condicionem a sua escolha; e c) preço compatível com o valor de mercado.

No tocante a finalidade da contratação, esta destina-se a locação de imóvel para abrigar a sede provisória do Poder Legislativo Municipal, a fim de que esta Casa Legislativa disponha de uma infraestrutura mínima que permita o desempenho de suas funções legislativas, destinação que se amolda ao preceito legal acima destacado.

Contextualizando os motivos da contratação, as justificativas de p. 122/128 informa, em resumo, que o imóvel selecionado: a) detém área suficiente à alocação de toda a estrutura administrativa da sede deste órgão, incluindo o espaço destinado ao Plenário; b) possui estacionamento amplo de veículos; c) não se encontra localizado em área alagadiça; d) localiza-se em endereço de fácil acesso à população; e) encontra-se dentro do valor de mercado, considerando-se ser o único, dentre as propostas obtidas, que atendeu aos demais critérios necessários às atividades da Câmara Municipal de Rio Branco.

Destaque-se a menção à possível enchente do Rio Acre, o que caracteriza de urgência a necessidade de agilização da contratação, a fim de evitar a ocorrência de eventuais prejuízos aos bens constantes das atuais instalações,

[Handwritten signature]



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

148
[Handwritten signature]

Ademais, frise-se que a instalação é provisória e restrita ao período de 24 meses, pois restrita ao tempo necessário à construção da sede definitiva em imóvel próprio.

Desse modo, demonstrada a motivação para a formalização de um novo contrato de locação, para instalação provisória da sede desta Casa Legislativa, esta Procuradoria opina pelo prosseguimento do feito para que seja realizado contrato de locação de imóvel para abrigar a estrutura do Poder Legislativo Municipal de Rio Branco através de contratação direta na modalidade dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/93.

Por fim, como condição de eficácia da contratação (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93), recomendamos que a autoridade superior do Órgão ratifique a presente solicitação de dispensa, mediante termo de ratificação, o qual deve ser publicado na imprensa oficial.

III - DAS CONDIÇÕES PARA A CONTRATAÇÃO

O art. 29 da Lei nº. 8.666/93 exige as seguintes certidões para que seja formalizado um contrato: certidão de regularidade fiscal junto às fazendas federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e certidão negativa de débitos trabalhistas.

Tais certidões foram apresentadas às p. 28/33 dos autos, estando, neste ponto, regular.

IV - DA MINUTA CONTRATUAL

Analisada a minuta contratual de p. 129/142, temos que esta reflete o que fora acordado entre a nova Mesa Diretora (biênio 2021-2022) e o proprietário do imóvel, revelando-se adequada a pactuação das respectivas obrigações, atendendo ao previsto na legislação imobiliária.

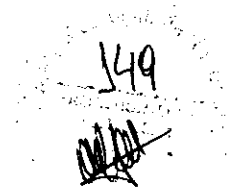
V - CONCLUSÃO

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 que prescreve o art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e o art. 15 da Lei nº. 2.168/16 extrai-se que 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.



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



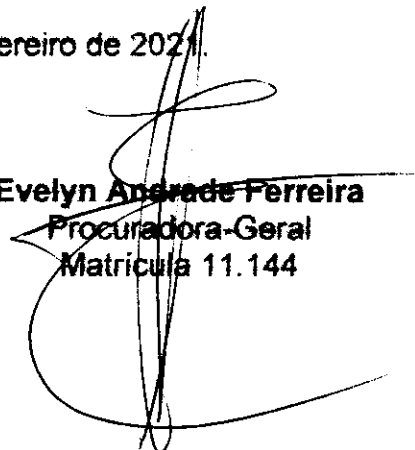
É nosso dever salientar ainda que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Sendo assim, esta Procuradoria opina pelo prosseguimento do procedimento administrativo de nº. 3459/2021, cujo objeto é a locação de imóvel para fins de instalação provisória da sede do Poder Legislativo do Município de Rio Branco/AC, desde que atendidas as seguintes providências:

- i) lavratura e publicação de Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação, nos termos do que dispõe o art. 26, *caput*, da Lei nº. 8.666/93, conforme esclarecimentos feitos no item II deste parecer, após manifestação da Controladoria-Geral;

Remetam-se os autos à Controladoria-Geral.

Rio Branco-AC, 18 de fevereiro de 2021.


Evelyn Andrade Ferreira
Procuradora-Geral
Matricula 11.144