



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
PROCURADORIA JUDICIAL E ADMINISTRATIVA



PARECER Nº. 490/2022

PROCESSO Nº. 23522/2022

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

DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. GABINETE PARLAMENTAR. ART. 24, X, DA LEI Nº 8.666/1993. ANÁLISE DE ADEQUAÇÃO AO TAC FIRMADO COM O MP/AC, À RECOMENDAÇÃO CONJUNTA N. 01/2021 DA PROCURADORIA E CONTROLADORIA DA CMRB E À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. RECOMENDAÇÕES.

1. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise e de emissão de parecer jurídico sobre a viabilidade da locação do imóvel localizado na Travessa Conquista, nº 396, Bairro Residencial Iolanda, nesta cidade, para instalação do gabinete parlamentar do vereador Raimundo Castro, através do procedimento de dispensa de licitação disposto no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Instruem os autos os seguintes documentos:

I - Ofício subscrito pelo vereador Raimundo Castro solicitando a locação de um imóvel para instalação de seu gabinete, juntamente com a proposta do locador (p. 01/02);

II - Registro do imóvel em Cartório e planta-baixa do imóvel (p. 03/05);

III – Termo de Habite-se e certificado de Inspeção/Vistoria do Corpo de Bombeiro (p.06/07);

IV – Declaração de não parentesco; declaração de que não é contribuinte da Previdência Social como empregador; declaração de que não recai sobre o imóvel qualquer impedimento jurídico capaz de impor risco à locação; documento de identificação do locador (p. 08/11);

V - Certidões de regularidade fiscal e trabalhista da proprietária do imóvel; conta de luz; despacho de remessa dos autos pela Presidência (p. 12/16);

VI - Requerimento solicitando avaliação do imóvel selecionado; requerimento solicitando documentação para continuidade do processo (p. 17/18);

VII - Laudo Técnico Elétrico; Declaração de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da CF/88 (p. 19/28);

VIII – Termo de Juntada do Laudo de avaliação mercadológica da SEINFRA; relatório técnico de vistoria; relatório fotográfico; relatório de avaliação (p. 29/48);

IX – Solicitação de adequação no imóvel; Certidão negativa de débitos municipais (p. 49/50);

X – Minuta contratual (p. 51/60);

XI – Solicitação de disponibilidade orçamentária e financeira com resposta positiva da DIFIN (p. 61/62).

É o relatório, passo a opinar.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO

Inicialmente vale transcrever o que dispõe o art. 24, X, da Lei nº. 8.666/93, sobre o assunto:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

O supracitado dispositivo legal exige para este tipo de dispensa de licitação que a locação se destine ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, situação que se amolda ao presente caso ante a falta de espaço físico na sede da Câmara Municipal de Rio Branco para alocação dos gabinetes de seus vereadores.

Segundo o vereador requerente à p. 01 o referido imóvel servirá para melhor atender as demandas da população de Rio Branco no exercício da vereança, o que justifica sua escolha pelo imóvel (necessidade de instalação e localização).

É necessário ainda que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia, o que está devidamente comprovado através da proposta de locação de p. 02 e da avaliação realizada pela SEINFRA a p. 41/47.

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

Outrossim, a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para fazer frente a esta despesa encontra-se à p. 62.

3. DA DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL

Atendendo ao termo de ajustamento de conduta firmado com o Ministério Público do Estado do Acre acerca da instrução dos procedimentos de locação de imóveis e ao disposto na Recomendação Conjunta nº 01/2021, tem-se que além da proposta de locação, o procedimento administrativo deve ser instruído com os documentos indicados no tópico 3 da referida recomendação, conforme o caso:

- i. certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretense contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação;
- ii. planta baixa do imóvel;
- iii. Termo de Habite-se ou, na sua ausência, laudo de inspeção predial assinado por responsável técnico;
- iv. certificado de inspeção predial;
- v. atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Acre;
- vi. laudo de vistoria elétrica;
- vii. registro da obra ou reforma junto ao Conselho competente e apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica;
- viii. laudo de avaliação do imóvel realizado pelo órgão municipal competente;

3.1 Da certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis relativa à matrícula do imóvel, na qual conste o pretense contratado como proprietário ou, caso seja de outrem, apresentar, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz que denote a existência de direitos suficientes à locação do imóvel objeto da contratação

A propriedade comprova-se com o registro do imóvel, sendo imprescindível a apresentação da certidão atualizada de inteiro teor, demonstrando sua existência e regularidade.

Na hipótese de o pretense contratado ser o possuidor do imóvel, deve ser juntado, além da certidão de registro imobiliário, negócio jurídico válido e eficaz por meio do qual o proprietário lhe transfira direitos suficientes para a locação do imóvel objeto da contratação.

No caso em tela, a certidão da matrícula do imóvel encontra-se à p. 03 e denota que a pretensa contratada é a proprietária do imóvel a ser locado.

3.2 Da planta baixa do imóvel



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



A planta baixa do imóvel foi juntada às p. 04/05.

3.3 Do Termo de Habite-se

O Habite-se é o documento que atesta que o imóvel foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município. Nesse sentido, o art. 53 da Lei Complementar municipal nº 48/2018, que disciplina o Código de Obras e Edificações do Município de Rio Branco dispõe que:

O Termo de Habite-se é documento de solicitação obrigatória quando da conclusão da obra licenciada com Alvarás de Licença para Construção ou de Regularização, sendo que nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pelo órgão competente do Município e expedido o respectivo Termo de Habite-se.

No caso dos autos, o Habite-se do imóvel consta à p. 06.

3.4 Do certificado de inspeção predial

A Lei municipal nº 2.397/2021 estabelece que edificações de uso residencial multifamiliar, comercial, institucional, industrial, educacional, recreativo, esportivo, religioso ou misto com mais de três pavimentos ou que possuam capacidade superior a 300 ocupantes e os equipamentos de uso coletivo, públicos ou privados, deverão possuir Certificação de Inspeção Predial, vide:

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

Art. 2º São abrangidas pela obrigatoriedade desta Lei:

I - as edificações com os seguintes usos:

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

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



necessárias nas edificações e equipamentos públicos ou privados que não sejam de sua competência.

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

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

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

O Certificado de Aprovação emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Acre juntado à p. 07 está vencido, devendo ser providenciada a sua renovação para o regular prosseguimento da contratação.

3.6 Do laudo de vistoria elétrica

Foi apresentado laudo técnico elétrico emitido por Engenheiro Civil e Tecnólogo em Edificações, profissional habilitado pelo CREA, às p. 19/26, o qual considerou o imóvel regular em que pese tenha recomendado adequações.

Registramos que o nome e o nº do cpf do interessado no laudo, Angelo Zaffonato Neto (p. 19), não condiz com os dados de identificação da proprietária do imóvel consignado na p. 11. Como não foi juntada procuração outorgando poderes, não é possível identificar a pessoa constante no laudo e nem a sua vinculação ao imóvel.

Ademais, o laudo parece estar incompleto, uma vez que faltam palavras em seu parágrafo de conclusão. (p. 27).

Dessa forma, necessário verificar se o imóvel avaliado é o da locação pretendida, inclusive quanto às adequações recomendadas. Em caso positivo, recomendamos que a contratação somente ocorra após o implemento das adequações apontadas para garantir a segurança no uso do imóvel.

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

Requisito exigível para imóveis novos em que o Habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses do recebimento da proposta de locação, exigência não aplicável ao presente caso, tendo em vista que o Habite-se foi emitido em 11/07/2017 (p. 06) e a proposta apresentada em 02/06/2022 (p. 02).

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





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



O imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana - SEINFRA (p. 29/47).

Consignou-se que o referido imóvel não atende aos requisitos mínimos de acessibilidade para pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, nos termos do relatório técnico de p. 33/41.

À p. 49 dos autos consta ofício expedido pela Diretoria Executiva cientificando o vereador interessado da necessidade de adequação do imóvel.

Salientamos que os requisitos de acessibilidade são condicionantes ao prosseguimento da contratação, de modo que a sua não adequação ou a impossibilidade de fazê-lo inviabiliza a locação pretendida.

4. DA DOCUMENTAÇÃO DO PRETENSO LOCADOR

Em observância aos requisitos de habilitação jurídica e de demonstração da regularidade fiscal e trabalhista previstos nos arts. 27 a 29 da Lei nº 8.666/93, são exigidos os documentos listados nos itens 3.3.10 e 3.3.12 da Recomendação Conjunta nº 01/2021, a depender se o locador é pessoa física ou jurídica.

Nesse sentido, em relação à habilitação jurídica do locador, verifica-se a juntada de cópia do documento de identificação em nome de Ivanilda Pereira da Silva, indicada na certidão de matrícula do imóvel como a proprietária do bem (p. 03).

Contudo, verifica-se que as assinaturas apostas na proposta de locação e nas declarações de p. 08/10-28 parecem não ser a da proprietária do imóvel.

Também consta nos autos fatura de cobrança em nome de Angelo Zaffonato Neto (p. 15), o mesmo também é o indicado no laudo de instalações elétricas (p. 19), sem qualquer outro documento ou esclarecimento que permita aferir a sua relação com imóvel que se pretende locar.

Caso a proprietária esteja sendo representada nesta locação, será necessário juntar procuração outorgando poderes específicos para tanto, além de comprovar a regularidade fiscal e trabalhista do seu representante.

Não sendo esta a hipótese dos autos, os citados documentos deverão ser substituídos por outros subscritos pela própria locadora.

Em relação às certidões de regularidade fiscal e trabalhista da proprietária do imóvel, constatamos que as certidões de regularidade fiscal estadual e a trabalhista estão vencidas (p. 13/14), devendo ser renovadas.

Outrossim, a Recomendação Conjunta nº 01/2021, nos itens 3.3.11, 3.3.13 e 3.3.14, exige ainda a apresentação das declarações de não parentesco, de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição e de que não há



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



impedimento jurídico que coloque em risco a locação, as quais se encontram nas p. 08/10-28, observadas as ressalvas acima mencionadas.

5. DO PROJETO BÁSICO E DA MINUTA CONTRATUAL

Registramos a ausência do projeto básico, que deverá ser providenciado conforme o modelo constante na Recomendação Conjunta nº 01/2021.

Considerando as sugestões relacionadas à instrução dos autos consignadas neste parecer, recomendamos, para efeito de economia processual, que a elaboração do projeto básico somente ocorra após a certificação de que serão providenciadas as adequações prescritas, em especial as relativas às condições de instalação elétrica e de acessibilidade.

Do contrário, a providência que se impõe é o arquivamento do procedimento, ante a impossibilidade de prosseguimento regular da contratação.

Quanto à minuta contratual de p. 51/60, não temos observações, uma vez que seguiu o modelo orientado na Recomendação Conjunta nº 01, de 17 de maio de 2021.

Ressalva-se apenas a necessidade de retificação da denominação da proprietária para locadora e não contratada ao final da minuta.

6. CONCLUSÃO

Ante o exposto, ressalto que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos deste procedimento.

Outrossim, à luz do art. 44 da Lei Orgânica do Município de Rio Branco e do art. 15 da Lei nº. 2.168/16, incumbe a esta Procuradoria prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e na oportunidade dos atos praticados no âmbito da Câmara Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa.

Com essas razões, entendemos que o procedimento administrativo de nº. 23522/2022, cujo objeto é a locação de um imóvel para abrigar o gabinete parlamentar do vereador Raimundo Castro, não está de acordo com a legislação correlata, devendo, para tanto, serem adotadas as seguintes providências:

- i. renovar o certificado emitido pelo Corpo de Bombeiros, conforme recomendado no item 3.5 deste parecer;
- ii. diligenciar sobre as recomendações ao laudo de instalações elétricas dispostas no item 3.6 deste parecer;



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

- iii. diligenciar sobre as adequações de acessibilidade indicadas no item 3.8 deste parecer;
- iv. providenciar a documentação indicada no item 4 deste parecer;
- v. elaborar o projeto básico e retificar a minuta contratual, nos termos do item 5 deste parecer;
- vi. juntar aos autos a anuência da Presidência com a formalização do contrato, providência que pode ser tomada após a emissão de parecer da Controladoria Geral.

Sublinhamos que as recomendações relacionadas às instalações elétricas e à acessibilidade são prejudiciais à continuidade da tramitação do procedimento, de modo que recomendamos a verificação prévia junto ao pretenso locador acerca da possibilidade de atendimento às adequações apontadas antes da adoção das demais providências recomendadas, para efeito de economia processual.

Não sendo possível atender as adequações sugeridas, a medida que se impõe é o arquivamento deste procedimento ante a impossibilidade de prosseguimento da locação do imóvel em questão.

Ultimadas as providências e sendo autorizada a contratação, alertamos para que as providências elencadas nos itens oito e seguintes do *check list* 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.

É o parecer. Remetam-se os autos à Diretoria Executiva para adoção das providências i a v.

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 6 de dezembro de 2022.


Renan Braga e Braga
Procurador-Geral
Matrícula 11.156