



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



PARECER Nº. 265/2024

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº. 17920/2024

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 17920/2024, o qual trata sobre a viabilidade da locação do imóvel situado na Avenida Ceará, nº 4278, Sala 12, Estação Experimental, nesta cidade, a ser utilizado como gabinete parlamentar pelo vereador João Marcos Luz.

Instruem os autos os seguintes documentos:

I - Ofício nº 36/2024/GVJML/CMRB solicitando a locação do imóvel acima discriminado para instalação de seu gabinete parlamentar, justificando a escolha (p. 01);

II - Autorização da locação pela Presidência e Primeira Secretaria (p. 02/03);

III - Proposta de locação (p. 04);

IV - Termo de Referência (p. 05/18);

V - Documento de identificação do proprietário do imóvel; certidão de registro do imóvel; planta baixa do imóvel; termo de Habite-se; Certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros; laudo de vistoria elétrica (p. 19/32);

VI - Declarações de: a) de inexistência de fato impeditivo à locação e de que cumpre o disposto no art. 7º, XXXIII, da CF/88; b) não incidência nos casos de nepotismo; c) de que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento jurídico capaz de impor risco à locação; d) de que não emprega parentes, até o terceiro grau, de vereadores; e) de ciência e concordância com o Termo de Referência e de manutenção de sua proposta; f) de conhecimento das condições e peculiaridades do serviço; g) de ciência e concordância com a minuta do contrato (p. 33/39);

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

VII – Documentos de habilitação da pretensa contratada (p. 40/79);

VIII - Vistoria e avaliação do imóvel (p. 80/94)

IX – Avaliação de acessibilidade (p. 95/101);

X – Minuta do contrato de locação (p. 102/115);

XI – Justificativa para contratação direta (p. 116/119);

XII – Solicitação de dotação orçamentária feita pela Coordenadoria de Contratações, autorizada pela Presidência e Primeira Secretária, e com resposta positiva da Diretoria Financeira (p. 120/123).

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 realizar serviços, 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

Observa-se do dispositivo acima transcrito que 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:

i) características de instalações e de localização do imóvel que tornem necessária sua escolha;

ii) 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;

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.

Agora, passamos a análise de cada requisito, a fim de verificar se todos estão demonstrados nos autos, conforme justificativa de p. 116/119.

Características de instalação e de localização do imóvel que tornem necessária sua escolha

Extrai-se do item 1 da justificativa de p. 116 que as características de instalação e de localização do imóvel que tornaram necessária sua escolha foram: localização do imóvel, fácil acesso por vias públicas, espaço físico necessário e preço do aluguel.



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

Há que se considerar ainda que não havendo espaço físico no prédio sede da CMRB para alocação dos gabinetes dos vereadores, a indicação feita pelo próprio parlamentar que ocupará o imóvel deve ser levada em consideração, uma vez que para a finalidade do desenvolvimento do seu mandato ele considerou o local e instalações mais adequados, nos termos do Ofício nº 36/2024/GVJML/CMRB que inaugura este procedimento.

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. 84/101.

No relatório fotográfico geral de p. 84 podemos perceber o estado de conservação do imóvel, o qual também é mencionado na descrição da edificação na p. 93.

Quanto aos custos para adaptação relacionados a acessibilidade com descrição as p. 95/100, deve ser esclarecido se tais intervenções já foram realizadas e sobre quem recaiu o ônus, tendo em vista a afirmação no item 6 da justificativa da contratação direta de que "o imóvel a ser locado não possui necessidade de intervenção onerosa para adequação a necessidade do Órgão".

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

No item 1.3 da justificativa da contratação direta o Coordenador de Contratações refere "não possuir no rol de imóveis públicos pertencentes ao patrimônio da CMRB, nenhum imóvel, cujas características e localização atenda à necessidade para abrigar o gabinete do supra 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 para a CMRB a justificativa da contratação direta de p. 116/119 baseia-se nos seguintes aspectos:

- i) inexistência de espaço físico no prédio sede da CMRB para alocar o gabinete do vereador requisitante;
- ii) localização do imóvel;
- iii) valor do aluguel que está bem abaixo da avaliação da SEINFRA e
- iv) estar o imóvel já adaptado as necessidades da CMRB.

Analisados os aspectos materiais que demandam a locação de imóvel pela Administração pública por contratação direta, passamos a análise da instrução processual.

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.

Extrai-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, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; iii) estimativa da despesa, calculada na forma do art. 23 da Lei nº 14.133/21; iv) demonstração da previsão orçamentária para o custeio da despesa; v) documentos que comprovem a situação de inexigibilidade ou de dispensa de licitação; vi) razão da escolha do contratado; vii) comprovação de que o contratado atende aos requisitos de habilitação e qualificação; viii) proposta comercial dentro do prazo de validade; ix) justificativa do preço; x) 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 não foi juntado aos autos. Todavia, tais elementos estão descritos no Termo de Referência de p. 05/18.

4.2 Do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência para a contratação

Os requisitos da contratação são melhor discriminados no ETP e no Termo de Referência, quando cabíveis tais documentos:

4.2.1 Estudo Técnico Preliminar:

Nos termos do art. 12 do Ato da Mesa Diretora de nº 01/2023 o ETP é documento obrigatório apenas quando a contratação possui valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), situação que não é a dos autos.

4.2.2 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. 05/18:

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 item 1 e 5 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 e 3 do TR.

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

* Não atendido. ✓

IV - requisitos da contratação;

* Não atendido. ✓

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;

* Não atendido. ✓

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 10 do TR.

O item está incompleto e, por isso, deve ser complementado conforme o disposto no Ato da Mesa nº 01/2023. ✓

VII - critérios de medição e de pagamento;

* Atendido, conforme item 6 do TR.

VIII - forma e critérios de seleção do fornecedor;

*Atendido, conforme item 13 do TR.

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

- 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 4 e 11 do TR.

O valor descrito no item 11.1 deve ser justificado. ✓

X - adequação orçamentária;

* Não atendido. ✓

4.3 Da minuta do contrato

A minuta contratual consta às p. 102/115 e constitui anexo do edital, sendo de apresentação obrigatória neste caso, em razão do disposto no art. 95 da lei nº 14.133/2021, em razão do valor da contratação:

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. 102. Contudo, duas correções devem ser realizadas:

Preâmbulo: ao se referir ao Presidente da CMRB, substituir "domiciliada" por "domiciliado". ✓

Preâmbulo: ao se referir ao Primeiro Secretário da CMRB, excluir a locução "em exercício". ✓

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 parcialmente, conforme cláusula primeira.

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

Acrescentar no item 1.1.2 como parte integrante do contrato a proposta do locador. ✓

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

* Atendido, conforme cláusula segunda e décima sétima.

Na cláusula segunda, substituir "DA DISPENSA DE LICITAÇÃO" por "DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO". ✓

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

* Não atendido. ✓

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 parcialmente, conforme cláusulas sexta, sétima e décima.

Os itens 6.2 e 6.3 estão em desacordo com o previsto na cláusula terceira da minuta do contrato e item 8.17 do TR que refere que a locadora pagaria as despesas ordinárias de condomínio. Esclarecer qual foi a negociação feita com a locadora.

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;

* Não se aplica.

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

* Atendido, conforme cláusula décima primeira.

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

* Não se aplica. 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;

* Não atendido. ✓

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;

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



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;

* Não se aplica.

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 quarta.

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).

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; ✓

* Não atendido.

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

* Atendido parcialmente, conforme cláusula décima segunda. ✓

Necessário complementar segundo o disposto nos art. 89 e seguintes do Ato da Mesa nº 01/2023. ✓

XIX - os casos de extinção;

* Atendido, conforme cláusula décima sexta.

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

* Atendido, conforme cláusula décima nona.

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

* 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 oitava.



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



XXIII – vigência

* Atendido, conforme cláusula oitava.

4.4 Da estimativa da despesa

A estimativa da despesa foi realizada através de Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica pela Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade Urbana de Rio Branco (p. 88/94), situação na qual os profissionais habilitados informaram que o valor do aluguel deveria ser entre R\$ 3.812,08 e R\$ 4.447,43.

4.5 Da compatibilidade orçamentária com o compromisso a ser assumido

A declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para custeio da despesa, já considerando o aluguel de R\$ 2.000,00 consta a p. 123.

4.6 Da comprovação da situação de inexigibilidade

O caso em tela trata da locação de um imóvel para servir de gabinete parlamentar do vereador João Marcos.

As p. 116/119 a Coordenadoria de Contratações faz um esforço para comprovar a situação de inexigibilidade de licitação, demonstrando os seguintes requisitos:

- 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.

Desse modo, vê-se que estão cumpridos os requisitos demandados pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 para locação de imóvel pela Administração pública por inexigibilidade de licitação.

4.7 Da razão da escolha do contratado

As razões de escolha da empresa contratada estão consignadas às p. 117/118 e baseiam em: i) características e localização do imóvel; ii) necessidade da locação do imóvel; iii) ausência de imóvel público que possa ser utilizado; iv) preço; v) custos de intervenção; vi) indisponibilidade de outros imóveis capazes de atender a demanda.

4.8 Da comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação

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

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

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.

Todas elas estão demonstradas no caderno processual:

Habilitação jurídica: p. 40/49;

Habilitação técnica: p. 37/38.

Habilitação fiscal, social e trabalhista: p. 33 e p. 73-75/79.

Habilitação econômico-financeira: p. 50/72 e p. 74.

4.9 Da proposta comercial

A proposta comercial está as p. 04.

4.10 Da justificativa do preço

O valor da locação encontra-se justificado no item 4 da p. 118 quando a Coordenadoria de Contratações refere que a locação será realizada por R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor mais vantajoso que aquele descrito no Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica da SEINFRA.

4.11 Da autorização subscrita pela autoridade competente

A autorização subscrita pela autoridade competente está as p. 02/03 e 121/122.

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 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 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. 20/21.

5.2 Da planta baixa do imóvel

A planta baixa do imóvel consta à p. 22.

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. 23.

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 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.

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



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 três pavimentos, 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 está juntado à p. 24.

5.6 Do laudo de vistoria elétrica

Foi apresentado laudo de vistoria técnica emitido por Engenheiro Eletricista (p. 25/32), o qual atestou que as instalações elétricas apresentam duas inconformidades (p.29), mas que oferecem nível de segurança adequado aos seus usuários.

Todavia, parece se tratar de laudo antigo, referente a ART de 14.04.2022. A administração deve esclarecer o fato e providenciar laudo novo para que a locação possa ser realizada. ✓

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

Requisito exigível para imóveis novos em que o Habite-se tenha sido expedido em até 12 (doze) meses do recebimento da proposta de locação, exigência

não aplicável ao presente caso, tendo em vista que a vistoria técnica consignada no Habite-se foi realizada em 27.12.2019 (p. 23).

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

O imóvel foi avaliado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana - SEINFRA e o relatório pode ser consultado as p. 88/94.

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.01/123).

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.

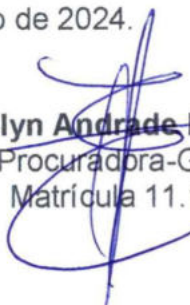
Com essas razões, entendemos que o procedimento administrativo de nº. 17920/2024, cujo objeto é a locação de imóvel a ser utilizado como gabinete parlamentar do vereador João Marcos Luz não está regular para prosseguimento da contratação, devendo os ajustes descritos nos seguintes itens serem providenciados:

- i) **3. DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ART. 74, INCISO V e § 5º, DA LEI 14.133/2021 PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL** (Avaliação prévia do imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação e do prazo de amortização dos investimentos);
- ii) **4.2 Do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência para a contratação;**
- iii) **4.3 Da minuta do contrato;**
- iv) **5.6 Do laudo de vistoria elétrica.**

É o parecer. Remetam-se os autos à Coordenadoria de Contratações para adoção das providências indicadas.

Após, à Controladoria Geral.

Rio Branco-AC, 22 de julho de 2024.


Evelyn Andrade Ferreira
Procuradora-Geral
Matrícula 11.144