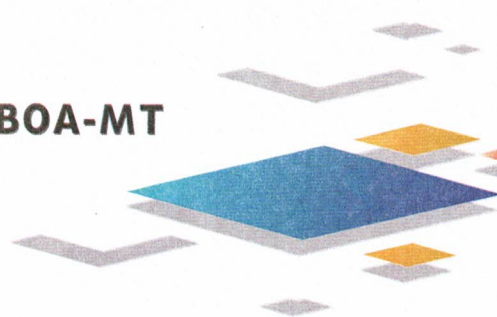




PARECER JURÍDICO

PROCESSO: Projeto de Lei nº 1749/2022

PROPONENTE: Executivo Municipal

PARECER Nº: 164/2022

REQUERENTE: Comissão Geral

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A EXECUTAR REFORMA E ADEQUAÇÕES NAS INSTALAÇÕES DE IMÓVEL URBANO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

1. RELATÓRIO

Projeto de Lei cuja finalidade é autorizar o Poder Executivo Municipal a executar reforma e adequações nas instalações de imóvel urbano no Município de Água Boa - MT.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. DA COMPETÊNCIA E INICIATIVA

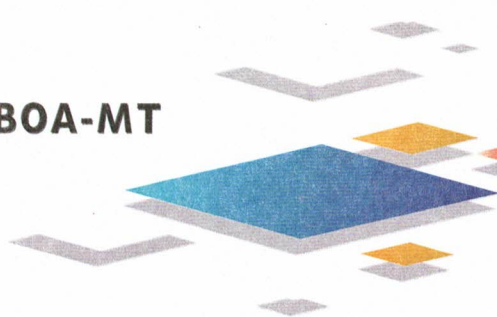
O projeto versa sobre matéria de competência do Município e iniciativa do Prefeito Municipal, em detrimento das previsões legais dos artigos 30, I da Constituição Federal e artigo 12, inciso I da Lei Orgânica Municipal, senão vejamos:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Art. 12 - Ao Município compete prover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem estar de sua população, cabendo-lhe privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;



Desta forma, correta se faz a competência e iniciativa do presente Projeto de Lei.

2.2. DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

O presente Projeto de Lei visa a autorização legislativa para a realização da reforma do prédio localizado na Avenida Norberto Schwantes esquina com Rua 15, nº 91, bairro Operário, nesta cidade de Água Boa – MT, a fim de se instalar a sede da Secretaria Municipal de Esporte, Cultura e Lazer e acomodação de equipes de grupos culturais locais.

Justifica o Executivo Municipal, por meio de “Mensagem” ao Projeto de Lei em questão, que referida reforma se faz vantajosa, haja vista alegar que a atual situação do imóvel não atende as necessidades a que se destina, bem como o valor despendido para tanto é bem inferior ao custo para a construção de um prédio novo.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o presente parecer jurídico NÃO tem por objeto a análise do procedimento de locação do prédio que se pretende reformar, mas tão somente a autorização legislativa de referida reforma, traçando-se abaixo os seguintes posicionamentos.

De acordo com o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, é dispensável a licitação para 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.

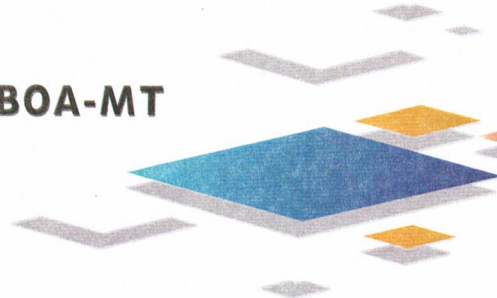
Portanto, para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, é mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam: 1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante; 2) escolha do imóvel balizada pelas



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT

PODER LEGISLATIVO - GESTÃO 2021-2022

ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR



necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e 3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

Ainda, deve a Administração Pública demonstrar que a opção pela locação, e posterior reforma é, sob quaisquer circunstâncias, mais favorável economicamente do que a adoção de outras ações institucionais, tais como a construção de prédio novo, em terreno da própria Administração.

Salienta-se, a título de argumentação, que empresas que procedem com reformas de prédios locados por entes públicos necessariamente devem ser vencedoras de processo de licitação, devidamente realizado na forma da lei.

Cumprе ressaltar que anexo ao Projeto de Lei encontra-se a “Ata nº 060”, a qual realizou o estudo de viabilidade e preço de locação do imóvel em questão.

Ainda, também se encontra anexo ao Projeto de Lei o contrato de locação do imóvel que ora se pretende reformar, denominado de “Contrato nº 061/2022”.

Em análise ao “Orçamento Sintético”, anexo ao Projeto de Lei, demonstra-se a diferença de despesas entre a construção de um prédio novo (R\$ 3.448.353,47), a reforma utilizando “isopaineis” (R\$ 697.092,49) e a reforma que ora se pretende realizar, com a utilização de “drywall” (R\$ 352.397,83).

Referidos valores também foram considerados em “Estudo Técnico Preliminar nº 002/2022” anexo ao Projeto de Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT

PODER LEGISLATIVO - GESTÃO 2021-2022

ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR

Em análise ao contrato de locação anexo, tem-se que este tem vigência entre o período de 26/04/2022 até 26/04/2023, ou seja, foi celebrado por um prazo de 12 (doze) meses.

Nesta toada, constata-se que a locação do imóvel se encerrará em aproximadamente 5 (cinco) meses, bem como deve-se levar em consideração o prazo necessário para finalização da reforma, ocorrendo o risco de o município, mesmo realizando-a, não poder usufruir do prédio, em detrimento do encerramento do contrato de locação, caso este não venha a ser prorrogado.

No que concerne a reforma que ora se pretende realizar, os artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) assim dispõem:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. (grifo nosso).

Ainda, quanto ao tema, o artigo 578 do Código Civil aduz:

Art. 578. Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT

PODER LEGISLATIVO - GESTÃO 2021-2022

ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR



de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador. (grifo nosso).

Segundo a legislação, existem 3 (três) formas/modalidades de benfeitorias, sendo:

- 1) **Necessárias:** É toda a benfeitoria imprescindível para que o imóvel possa ser utilizado pelo locatário e é dever do locador arcar com seus custos;
- 2) **Úteis:** É toda a benfeitoria que o locatário faz no imóvel locado que aumenta este imóvel em sua área construída ou ajuda a melhorar sua utilização.
- 3) **Voluptuárias:** É toda a benfeitoria desnecessária, realizada pelo locatário para tornar o imóvel mais agradável para seu uso.

Da análise da reforma que ora se pretende realizar, tem-se que esta se enquadra como uma benfeitoria útil, a qual, diante ausência de previsão em contrato de locação anexo, não obriga o locador a indenizar o locatário (Município) pelos valores despendidos para sua realização.

Ainda, referida benfeitoria permite o exercício do direito de retenção ao locatário (Município), somente se estas houverem sido feitas com expresso consentimento do locador, ou de modo diverso, desde que expresso em contrato de locação, nos termos do artigo 578 do Código Civil.

Entretanto, como dito, não há previsão em contrato de locação quanto a realização de benfeitorias, logo, esta se enquadra em regra geral, que, conforme acima descrito, não obriga o locador a indenizar o locatário (Município) pelos valores despendidos para sua realização.



CÂMARA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA-MT

PODER LEGISLATIVO - GESTÃO 2021-2022

ÁGUA BOA EM PRIMEIRO LUGAR



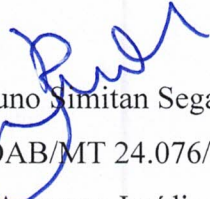
Portanto, extrai-se das disposições legais acima descritas e da análise da documentação anexa, que a realização da reforma/benfeitoria, concedida mediante autorização legislativa, se mostra desvantajosa ao município, visto que traz prejuízos ao erário, face o ente público realizar benfeitorias em imóvel de particular que poderão se incorporar ao prédio sem qualquer indenização/abatimento em valor de aluguéis.

Logo, opina o presente Parecer Jurídico pela impossibilidade jurídica de realização da reforma que ora se pretende autorização legislativa, cabendo aos vereadores, em plenário, discutirem e votarem sua possível aprovação.

3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, respeitada a natureza opinativa do Parecer Jurídico e assegurada a soberania do Plenário, OPINO pela INCONSTITUCIONALIDADE, ILEGALIDADE e IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA do presente Projeto de Lei.

Água Boa - MT, 22 de novembro de 2022.


Bruno Simitan Segatto
OAB/MT 24.076/B
Assessor Jurídico