



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX - SETOR DE COMPRAS

PROCESSO Nº 11012/2021

JUSTIFICATIVA

O presente processo administrativo tem como objeto o pagamento das taxas relativas à expedição dos Alvarás de localização e Funcionamento da CMRB, com sede situada em Rio Branco, Estado do Acre, localizado à Rua Hugo Carneiro, 567, bairro Bosque.

Nos termos do Contrato 003/2021, firmado entre a CMRB e a Empresa CENTRO ELETRÔNICO DO ACRE LTDA, cujo objeto é a locação do imóvel localizado nesta cidade à Rua Hugo Carneiro, 567, bairro Bosque, o qual a finalidade consiste na utilização do referido imóvel como Sede da Câmara Municipal de Rio Branco, não foi estipulado como responsabilidade do locador o ônus decorrente da expedição dos alvarás de localização e funcionamento, visto que nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA, item 3.1.1, descrito abaixo:

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E DAS RESPONSABILIDADES DA EMPRESA LOCADORA

3.1. A empresa LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

a responsabilidade do locador, entre outras, é de entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, portanto, dentre todas as obrigações mencionadas na citada cláusula, não há nenhuma menção expressa sobre a questão ora posta em discussão, quais sejam, ALVARÁS DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO.

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Conforme prescreve o art. 6º, Capítulo II, Decreto 096 de 04 de fevereiro de 2015, *in verbis*:



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX - SETOR DE COMPRAS

“Art. 6º Será expedido o Alvará de Localização e Funcionamento a qualquer atividade econômica comercial, industrial, institucional, de prestação de serviços, ou outras de qualquer natureza, mesmo aquelas de caráter temporário atendendo a legislação vigente.”

Portanto, faz-se necessário a expedição dos alvarás ora em discussão, sendo, nos termo do contrato 003/2021, responsabilidade da locatária, visto que não houve disposição expressa em contrário no contrato.

A obrigação do locador, salvo disposição contratual em contrário, restringe-se tão somente à higidez e à compatibilidade do imóvel ao uso comercial e não abrange a adaptação do bem às peculiaridades da atividade a ser explorada pelo locatário ou mesmo o dever de diligenciar perante os órgãos públicos para obter alvará de funcionamento ou qualquer outra licença necessária ao desenvolvimento do negócio.

A locação comercial está prevista nos artigos 51 a 57 da Lei 8.245/1991, assim como os deveres do locador quanto a entrega do bem está previsto no artigo 22, I da Lei 8.245/1991, o qual prevê que o senhorio deve entregar o imóvel ao locatário em bom estado ao fim que se destina.

Como visto, à luz do disposto no art. 22, I, da Lei nº 8.245/1991, o impedimento de exploração do imóvel locado por falta de regularidade do bem perante os órgãos públicos não está inserida na esfera de obrigações do locador, ou seja, é fato imputável exclusivamente ao locatário.

Precipuamente, é preciso verificar quais adequações serão realizadas. Se as adequações e manutenções relacionarem-se à própria conservação do imóvel e não houver estipulação contratual em sentido contrário, não há discussão, competirá ao locador. E, em caso de autorização expressa desse, poderá o locatário efetua-la, requerendo, posteriormente, a compensação correspondente.



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO
DIREX - SETOR DE COMPRAS

Ocorre que, em se tratando de adequações relacionadas à própria atividade que ali é desenvolvida pelo locatário, competirá a ele, sob sua responsabilidade e custeio, realizar todas as obras e manutenções que viabilizem o desenvolvimento de sua atividade, tanto em face dos órgãos públicos de licenciamento e autorização, como eventuais responsabilidades contraídas, como, por exemplo, compromissos assumidos perante o Ministério Público - em regra, por Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) - para realizar obras de adequações de acordo com o código de postura municipal.

DA URGÊNCIA NO PAGAMENTO

Conforme se extrai do DAM – Documento de arrecadação Municipal – nos autos, p. ____, a data de sua expedição é 04.05.2021 sendo a data do vencimento 04.06.2021, porquanto haver tempo hábil para abrir o processo com posterior pagamento, este se deu sem abertura de processo administrativo pretérito. O motivo de tal situação ocorreu devido a urgência na expedição dos alvarás de localização e funcionamento do novo imóvel que servirá de sede para a CMRB, uma vez que o contrato 002/2021, cujo objeto é a locação do imóvel que era sede da CMRB, expirou no dia 03.05.2021, de sorte que, quanto mais rápido for a desocupação do antigo prédio, menores serão os custos com pagamento pelo dias de sua ocupação.

Marcondes de Souza Moraes
Chefe do Setor de Compras - CMRB