



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ORIENTAÇÃO TÉCNICA CGM Nº 001/2019 DE 14 DE AGOSTO DE 2019.

Dispõe sobre a Formalização dos Contratos de Locação de Imóveis Celebrados pelo Poder Público Municipal.

A Controladoria Geral do Município, no uso de suas atribuições constitucionais e legais conferida pela Lei nº 535/2013, com o propósito de garantir cumprimento da legislação e recomendações jurídicas em vigor, vem orientar sobre as formalidades legais dos contratos de locação de imóveis celebrados pelo poder público da Administração Direta e Indireta do Município.

Inicialmente cumpre lembrar que a locação imobiliária, como regra, submete-se ao devido processo licitatório, ressalvada a possibilidade da dispensa prevista no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, quando o imóvel a ser locado, em virtude de sua localização e instalações, atender às finalidades precípua da administração locatária, e desde que o preço ofertado pelo locador seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Os contratos de locação celebrados pelo poder público (administração locatária) possuem natureza tipicamente privada. Ou seja, em que pese a figura do ente público em um dos polos da relação contratual, o referido contrato rege-se predominantemente pelas normas do direito privado, notadamente a Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), conforme disposto no art. 62, § 3º, II, da Lei nº 8.666/93. No (ANEXO I), "check list" dos documentos necessários à locação.

Neste sentido, a Coordenadoria de Controle Interno vem estabelecer as seguintes recomendações:

JUSTIFICATIVA E AVALIAÇÃO TÉCNICA

Todos os contratos de locação de imóveis celebrados pelo poder público devem ser precedidos de justificativa, onde serão avaliadas a necessidade e a vantajosidade da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

locação pretendida. Assim, é necessário demonstrar que o imóvel a ser locado, em virtude de sua localização e instalações, é o que melhor atende às expectativas e necessidades da Administração locatária. Esta exigência de justificativa, amparada pelo art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, se aplica, inclusive, às prorrogações contratuais.

A Lei nº 8.666/93 exige ainda, no mesmo dispositivo, que o imóvel a ser locado pela Administração, mediante dispensa de licitação, seja submetido a uma avaliação prévia, conforme já especificado. Cabe à entidade demandante da contratação, solicitar o referido laudo de avaliação imobiliária, sem a qual não poderão ser celebrados qualquer contrato de locação.

A documentação relativa aos contratos de locação imobiliária, deve conter a justificativa prévia da locação, laudo de avaliação e termo vistoria do imóvel. Na hipótese de prorrogação contratual, deverá ser encaminhada a justificativa da prorrogação e o Termo Vistoria do imóvel, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes do término da vigência do contrato.

GESTOR DO CONTRATO

Todos os contratos de locação imobiliária celebrados pelo poder público municipal devem possuir um Gestor, **formalmente designado mediante Portaria** pelo Secretário contratante, publicada no Diário Oficial do Município. As Secretárias e Fundos que possuam contratos de locação vigentes sem Gestores designados devem providenciar a referida **portaria de designação no prazo máximo de 15 dias, a contar da publicação desta Orientação Técnica, e comunicar à Controladoria do Município, para fins de controle.**

RECEBIMENTO DO IMÓVEL

Cabe ao Gestor do contrato de locação, ao receber o imóvel, certificar o estado em que este se encontra, mediante **Termo de Vistoria Inicial (ANEXO II)**, com registros



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

fotográficos e minuciosa **descrição dos seus cômodos**, das suas condições hidráulicas e elétricas e relação de todos os defeitos anteriores à locação, inclusive pintura, devendo este termo ser devidamente assinado pelo locador/proprietário e anexo ao contrato de locação.

A vistoria é condição indispensável para a celebração e prorrogação dos contratos ora referidos, visto que o Termo de Vistoria Inicial será confrontado com o Termo de Vistoria Final do imóvel, realizado quando do encerramento do contrato, evitando futuras discussões acerca do estado em que o imóvel foi entregue e consequentes pedidos de indenização pelo Locador.

REFORMAS NO IMÓVEL

Considerando as restrições legais quanto à escolha do imóvel pela administração, a realização de reformas, desde que autorizadas no contrato e mediante consentimento prévio e por escrito do locador, deve se restringir aquelas estritamente necessárias à instalação pretendida, de forma a não descaracterizar a justificativa apresentada pela administração que deu amparo a dispensa de licitação realizada.

As reformas não se confundem com as despesas ordinárias de manutenção e conservação do imóvel. A Administração, enquanto locatária, responde pelo pagamento das despesas ordinárias de conservação do imóvel locado, bem como pelos danos eventualmente provocados, decorrentes da utilização diversa da que foi pactuada no instrumento contratual ressalvadas as deteriorações resultantes do seu uso normal. O locador, por sua vez, deve arcar com todas as despesas extraordinárias que se fizerem necessárias, tais como as obras/reformas que interessem à estrutura integral do imóvel e as destinadas a repor as suas condições de habitabilidade, devendo a administração (gestor do contrato), nestes casos, levar imediatamente ao seu conhecimento a necessidade de realizá-las, sempre por escrito, na forma acima estipulada.

Importante salientar que toda e qualquer reforma no imóvel deve ser devidamente justificada e precedida de comunicação expressa e consentimento escrito do Locador. Além disso, quando tais reformas resultarem em acréscimo patrimonial do bem locado, esta valorização deverá ser objeto de compensação financeira, mediante abatimento do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

aluguel devido ou ressarcimento à administração locatária, sempre dentro do prazo de vigência do contrato.

DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

No encerramento da locação, deve o Gestor do Contrato, com antecedência mínima de 90 dias, comunicar à autoridade máxima do órgão/entidades sobre o término do prazo contratual, solicitando, se for o caso, mediante nova justificativa, a prorrogação do contrato, através de termo aditivo, ou a sua devolução, quando o imóvel locado não mais atender às finalidades e necessidades da administração.

Na opção de devolução, deverá ainda providenciar a mudança de titularidade de todos os encargos contratuais inerentes à ocupação do imóvel, tais como energia, água e outros, bem como o **Termo de Vistoria Final**, devidamente assinado pelo Locador. Importante enfatizar a necessidade das referidas providências, evitando-se o pagamento de alugueis e outras despesas contratuais de imóveis já desocupados, respondendo o Gestor pessoalmente por tais despesas quando deixar de atender às referidas exigências.

OUTRAS RECOMENDAÇÕES

Recomenda-se, ainda que, sejam observados em todos os Contratos de Locação celebrados pelo poder público municipal as disposições da Lei Federal nº 8.245/91, fazendo constar nos referidos instrumentos contratuais as mencionadas regras, notadamente as disposições relativas às obrigações do Locador e Locatário, com realce para as recomendações contidas nesta Orientação Técnica.

Os Contratos dos imóveis encerrados ou que venham a ser encerrados pela Administração Pública Direta e/ou Indireta, deve ser providenciado pelos gestores dos contratos, ou se não existir, pelo responsável pela contratação, a baixa das despesas relativa a água e luz, para que não ocorra prejuízo ao erário público, podendo o gestor/responsável pela contratação responder solidariamente perante os órgãos de controle.

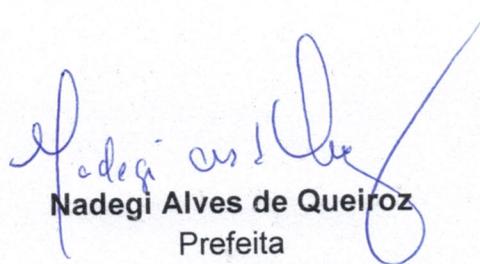


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

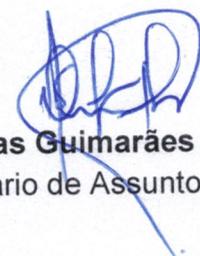
Em nenhuma hipótese será permitido à permanência no imóvel após o término da vigência do contrato de locação, respondendo pelo ônus aquele que der causa.

Esta Orientação Técnica entrará em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições anteriores.

Camaragibe, 14 de agosto de 2019.


Nadegi Alves de Queiroz
Prefeita


Cilene Magda Vasconcelos de Souza
Controladora Geral do Município


Oséias Guimarães Thomaz
Secretário de Assuntos Jurídicos





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

“CHECK LIST” – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

LEGISLAÇÃO: Art. 24, X. da Lei nº 8.666/93;

- 1) Solicitação de autorização encaminhada à Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade, acompanhada de declaração emitida pela Secretaria de Administração atestando a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante;
- 2) Autorização do Prefeito (ou autoridade delegada);
- 3) Contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que:
 - (I) o imóvel atende finalidades precípua da Administração;
 - (II) os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel;
 - (III) o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e
 - (IV) o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação;
- 4) Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico;
- 5) Cópia da certidão de registro do imóvel, ou na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópia dos outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a ser avaliados no caso concreto;
- 6) Proposta do Locador quanto ao valor da locação;
- 7) Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU;
- 8) Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios TPEI;
- 9) Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICIPIO

10) Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA).

DOCUMENTOS DO LOCADOR

1) Se locador pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade e do CPF;
- b) cópia do comprovante de residência.

2) Se locador pessoa jurídica:

- a) CNPJ e registro comercial, no caso de locador empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
- d) certidão de Regularidade Fiscal com a Fazenda Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO II

LAUDO DE VISTORIA

Vistoria executada no imóvel sito à:

.....
.....

De propriedade de Senhor

(a):
.....

O qual foi locado a

Secretaria/Fundo/Autarquia:
.....
.....

O presente "Laudo de vistoria" foi executado pelos abaixo-assinados e passa a ser parte integrante do contrato de locação, datado de:, para todos os fins e efeitos de direito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Estado do Imóvel: () novo () bom () regular () mau () excelente

Idade aproximada do imóvel: () anos () meses () dias () semanas

Danos existentes: Indicar resumidamente com "X" apenas a situação: **SIM** ou **NÃO**.

- 01 - Terraço, existem danos() SIM() NÃO
02 - Garagem, existem danos() SIM.....() NÃO
03 - Cisterna, existem danos() SIM.....() NÃO
04 - Salas, existem danos() SIM () NÃO
05 - Quartos, existem danos() SIM.....() NÃO
06 - Banheiros, existem danos () SIM.....() NÃO
07 - Cozinha, existem danos() SIM.....() NÃO
08 - Outras dependências, existem danos() SIM.....() NÃO
09 - Nas dependências externas, existem danos

Descrição Geral:

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

- a) Pisos bons.....() SIM.....() NÃO
b) Tetos bons.....() SIM.....() NÃO
c) Paredes boas.....() SIM.....() NÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

- d) Portas boas.....() SIM.....() NÃO
e) Janelas boas.....() SIM.....() NÃO
f) Grades boas.....() SIM.....() NÃO
g) Pintura boa.....() SIM.....() NÃO

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

a) – Tomadas, interruptores e bocais. (Em perfeito estado de funcionamento).

() SIM () NÃO

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias e vasos sanitários. (Em perfeito estado de funcionamento).

() SIM () NÃO

INSTALAÇÕES DIVERSAS:

a) Janela de vidro, vidros, chaves internas e externas, tanque de lavar roupas, cerâmicas, box em perfeito estado de conservação.

() SIM () NÃO

RELAÇÃO DO ESTADO DE CADA COMPARTIMENTO, MÓVEIS E UTENSÍLIOS:

TERRAÇO:

SALAS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PINTURA:

PISO:

CIRCULAÇÃO INTERNA:

ÁREA DE SERVIÇO:

OBSERVAÇÕES:

O presente instrumento é parte integrante do Contrato de Locação firmado entre as partes contratantes, e o locatário se responsabiliza integralmente pela conservação e segurança do imóvel, bem como, seu mobiliário e utensílios, arcando com qualquer prejuízo causado por perdas e danos, constatados na ocasião da devolução do bem. Assim as partes nomeiam o foro de Camaragibe/PE para dirimir quaisquer dúvidas, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, e assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, acompanhado das testemunhas que também assinam.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CAMARAGIBE/PE , _____ de _____ de _____.

Locador (a) _____

Locatário (a) _____

TESTEMUNHAS:

NOME COMPLETO E CPF

NOME COMPLETO E CPF