



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 005/CGM/2021

ÁREA: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

**ASSUNTO: ESTABELECE NORMAS E PROCEDIMENTOS DE LOCAÇÃO DE
BENS IMÓVEIS PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

DATA	VERSÃO	DESCRIÇÃO	AUTOR
15.03.2021	00.01	Criação da Normativa	José Fernando de Souza Moura



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 005/CGM/2021

Dispõe sobre normas e procedimentos de Locação de Bens Imóveis para a Administração Pública.

O **Prefeito Constitucional da Vitória de Santo Antão – Pernambuco**, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal resolve,

CONSIDERANDO o conjunto de ações, de responsabilidade da Controladoria Geral do Município do Poder Executivo Municipal da Vitória de Santo Antão/PE, no sentido de implantar o Sistema de Controle Interno, sobre o qual dispõem artigos 70 e 74, ambos da Constituição Federal, artigo 59 da Lei Complementar nº 101/2000 e a Lei Complementar nº 3.350/2009, de 13/07/2009, que institui o Sistema de Controle Interno (SCI) do Poder Executivo da Vitória de Santo Antão/PE.

CONSIDERANDO a necessidade de padronização e normatização das rotinas no âmbito do Poder Executivo Municipal, em respeito ao plano de ação firmado através da Resolução TC nº 0001, de 08/04/09, que dispõe sobre a criação, a implantação, a manutenção e a coordenação de Sistemas de Controle Interno nos Poderes Municipais e dá outras providências;

CONSIDERANDO que as ações dos agentes públicos devem obedecer aos princípios da moralidade, publicidade, legalidade, impessoalidade e eficiência;

CONSIDERANDO que compete à Controladoria Geral do Município apoiar as unidades executoras, vinculadas às secretarias e demais órgãos municipais na normatização, sistematização e padronização dos seus procedimentos e rotinas operacionais, em especial no que tange à identificação e a avaliação dos pontos de controle.

RESOLVE:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Instrução Normativa tem por finalidade orientar os órgãos e unidades setoriais da Administração Direta, Autárquica e Fundacional que

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 – CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

compõem a estrutura do Poder Executivo do Município para a correta observância dos procedimentos acerca da locação de bens imóveis de terceiros a órgãos da Administração Pública.

Art. 2º. A sua aplicabilidade abrange todos os servidores e unidades da Estrutura Administrativa do Município que necessitem realizar procedimento de locação de imóveis de terceiros, no âmbito do Poder Executivo Municipal.

Art. 3º. Os termos e expressões aqui utilizadas são conceituadas da seguinte forma:

I - **ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:** denominação dada aos órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações instituídas ou mantidas pelo Município.

II - **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL:** acordo escrito pelo qual o locador, mediante pagamento, compromete-se a entregar, por tempo determinado, o uso e gozo de imóvel a órgãos ou entidades da Administração Pública.

III - **LOCADOR:** proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica.

IV - **LOCATÁRIO:** órgão ou entidade da Administração Pública.

V - **ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL:** acordo escrito para alterar cláusulas referentes a prazo e reajuste do contrato de locação.

VI - **TERMO DE DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL:** desfazimento do contrato de locação de imóvel, por mútuo consentimento do locatário e do locador.

VII - **RESCISÃO CONTRATUAL:** desfazimento do contrato de locação de imóvel, por decisão administrativa ou judicial.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

Art. 4º. Sem prejuízos das atribuições estabelecidas por normas organizacionais do município, o Sistema de Controle Interno recomenda a todas as Secretarias Municipais e unidades administrativas envolvidas no processo de contratação e locação de bens imóveis de terceiros a adoção dos seguintes procedimentos:



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

- I - Solicitar a locação do imóvel escolhido, com o seu devido endereço completo.
- II - Justificar a escolha daquele imóvel e justificar o motivo pelo qual estão efetuando a locação do imóvel.
- III - Acertar o valor do aluguel e período de locação.
- IV - Solicitar laudo do Departamento de Controle Urbano sobre a situação do referido imóvel.
- V - Identificar a dotação orçamentária com a devida reserva de saldo no valor total do contrato.
- VI - Solicitar a cópia da documentação do imóvel devidamente autenticada ao proprietário.

CAPÍTULO III
DO LOCADOR

Art. 5º. Contratação de Pessoa Jurídica (empresas):

- I - Identificação do responsável pela assinatura do contrato (proprietário da empresa, diretor, gerente ou qualquer outra pessoa com procuração especial), carteira de identidade, CPF, comprovante de residência;
- II - Contrato ou estatuto social da empresa ou organização;
- III - Certidão Negativa de débitos municipais, ou Certidão Positiva, com efeitos de negativa;
- IV - Certidão Negativa de débitos estaduais, ou Certidão Positiva, com efeito, de negativa;
- V - Certidão Negativa de débitos junto à Receita Federal, ou Certidão Positiva, com efeito, de negativa;
- VI - Escritura do Imóvel ou documento hábil;
- VII - Matrícula atualizada do imóvel.

Art. 6º. Contratação de Pessoa Física:

- I - Identificação do responsável pela assinatura do contrato, pessoa que será contratada ou outra pessoa com procuração especial (carteira de identidade, CPF, comprovante de residência);
- II - Certidão Negativa de Débitos Municipais, ou Certidão Positiva, com efeito, de Negativa;
- III - Escritura do Imóvel ou documento hábil;
- IV - Matrícula atualizada do Imóvel.

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 – CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

CAPÍTULO IV
LICITAÇÃO

Art. 7º. A locação de imóvel, quando contratada com terceiros, será necessariamente precedida de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

Art. 8º. A dispensa ou inexigibilidade serão realizadas com estrita observância das Leis federais nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, bem como na legislação que supletivamente o Município editar.

Art. 9º. O processo de licitação é de responsabilidade do órgão ou entidade interessada na locação do imóvel, juntamente à Comissão Permanente de Licitação respectiva, competindo-lhe sua total execução.

Art. 10. Além de cumprir as exigências legais, o edital de licitação também deverá prever as seguintes responsabilidades:

- I - Indicação do gestor de contratos;
- II - pagamento pelo locatário das despesas ordinárias do condomínio, se houver (taxa, seguro obrigatório), consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- III - pagamento pelo locador das despesas com taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as extraordinárias do condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação;
- IV - prorrogação do prazo locacional, por mútuo acordo, por meio de termo aditivo;
- V - exigência de prova cabal de propriedade do imóvel proposto para locação.

§1º. Por conseguinte, caso exista mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração, estarão presentes os pressupostos da competição, impondo-se a licitação, uma vez que antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.

§2º O processo licitatório somente será iniciado após consulta que verifique a existência ou não de imóvel disponível pertencente à Administração Pública.

CAPÍTULO V
DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 11. O processo de dispensa ou inexigibilidade de licitação é de iniciativa do



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

órgão ou entidade interessada, a quem cabe sua execução, e deverá limitar-se às hipóteses previstas nos artigos 24 e 25 da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

Parágrafo único. Para iniciar o processo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação é necessário cumprir o disposto no art. 10, §§1º e 2º desta Instrução Normativa.

Art. 12. O processo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes elementos:

- I - declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- II - declaração preliminar da Secretaria correspondente que não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender as necessidades;
- III - proposta do locador;
- IV - prévia avaliação escrita de pelo menos 3 (três) pessoas físicas ou jurídicas, regularmente habilitadas, indicando o preço médio praticado pelo mercado imobiliário do local de situação do imóvel;
- V - motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- VI - declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato;
- VII - parecer do setor jurídico sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterizando as razões da dispensa ou da inexigibilidade da licitação, conforme o caso.

§1º. O processo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação será devidamente justificado e depende de aprovação do titular do órgão ou entidade nele interessado.

§2º. A dispensa ou inexigibilidade de licitação será feita mediante ato próprio, datado, assinado pela autoridade competente e sua numeração sequencial deverá começar a cada ano.

§3º. Após o cumprimento de todas as formalidades, o termo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação será publicado resumidamente no Diário Oficial do Município, observado o prazo estabelecido no art. 26 da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

DO CONTRATO

Art. 13. A licitação, a sua dispensa ou inexigibilidade precede a assinatura de contrato de locação e do laudo de vistoria.

Parágrafo único. O contrato não será assinado se não ocorrer previsão

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 - CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

orçamentária para despesa.

Art. 14. O Contrato de Locação de Imóvel a ser assinado e acostado o Laudo de Vistoria, ambos em 3 (três) vias.

Parágrafo único. O cumprimento das obrigações assumidas com a assinatura do contrato será de responsabilidade do órgão ou entidade que o subscreveu.

Art. 15. A Secretaria competente deverá realizar análise e registro:

I- os documentos integrantes do processo licitatório (edital, propostas e recibos, mapas de preço, provas das publicações, atas de abertura e de adjudicação do objeto licitado, etc.);

II - o termo de dispensa ou de inexigibilidade e demais elementos como descritos nos artigos 11 e 12 da presente Instrução Normativa;

III - contrato e laudo de vistoria, devidamente preenchidos e assinados;

IV - ato de homologação do processo pela autoridade competente;

V - pareceres técnicos e jurídicos, se houverem, emitidos no curso do processo;

VI - outros documentos, tais como a procuração do representante legal do proponente, prova do registro regular no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, se for o caso, avaliação do preço proposto, etc.

VII - O resumo do contrato será publicado no Diário Oficial dos Municípios, no prazo definido no art. 26 da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Art. 16. A alteração contratual deverá conter a justificativa dos motivos da alteração pelo órgão ou entidade interessada.

§1º. Aplica-se às alterações contratuais, no que couber, o disposto nos artigos 13, 14 e 15 desta Instrução Normativa.

§2º. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

PRORROGAÇÃO DO PRAZO

Art. 17. Não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 - CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no art. 47 da Lei nº 8.245/1991, pois:

I - o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, estabelece que é nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração;

II - o Interesse Público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública enquanto função estatal, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

Art. 18. O contrato de locação poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, por mútuo acordo entre as partes, observando-se o que dispõe o art. 3º, da Lei nº 8.245/1991, o art. 57, § 3º, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

Parágrafo único. O processo para prorrogar o prazo da locação deverá ser concluído até o término da vigência do contrato original, devendo ser iniciado 90 (noventa) dias antes desse prazo.

Art. 19. O processo de prorrogação do prazo da locação deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - ofício com os documentos para análise e solicitação do registro do termo aditivo;

II - justificativa da prorrogação;

III - aditivo ao contrato de locação de imóvel;

IV - parecer da área jurídica acerca da pretensão;

V - outros documentos que deram origem às alterações contratuais;

VI - proposta de valor, se for o caso;

VII - documentos exigidos no art. 4º desta Instrução Normativa.

Art. 20. A ausência de previsão desautoriza a prorrogação do prazo, sendo necessária nova licitação, salvo dispensa ou inexigibilidade.

Parágrafo único. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 - CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

VALOR E REAJUSTAMENTO

Art. 21. O valor pactuado é imutável, salvo nas hipóteses restritas estabelecidas na legislação ou no contrato.

Art. 22. É admitida a iniciativa da diminuição do valor da locação, por parte do locador, quando não contrariar o interesse público, devendo o agente dar imediato andamento do processo com essa finalidade.

Art. 23. O processo de alteração do valor da locação será instruído com os seguintes documentos:

I - declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato, ofício com os documentos para análise e solicitação do registro do termo aditivo, aditivo ao contrato de locação de imóvel, parecer da área jurídica acerca da pretensão, outros documentos que deram origem às alterações contratuais, proposta de valor, se for o caso;

II - justificativa da alteração do valor locatício e da necessidade de prosseguir a locação;

III - O órgão ou entidade fica obrigada a repactuar o valor locatício, no caso de diminuição da área alugada originalmente, aplicando o disposto no item anterior, no que couber.

DISTRATO E RESCISÃO CONTRATUAL

Art. 24. O distrato será escrito e assinado pelas partes, sem prejuízo das medidas necessárias à defesa do interesse público, sob responsabilidade primária do órgão ou entidade que subscreveu o contrato.

Art. 25. A rescisão do contrato será exigida por interesse público e a iniciativa do processo compete ao órgão ou entidade que pactuou a locação.

Art. 26. A rescisão anterior ao término contratual dar-se-á somente após análise da justificativa do órgão interessado.

Art. 27. A rescisão contratual só será registrada após o trânsito em julgado da sentença judicial ou decisão administrativa, cuja cópia acompanhará o processo.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

e-mail: controladoria@prefeituradavitoria.pe.gov.br

Rua Demócrito Cavalcante, 144 - Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - CEP: 55.612-010 - CNPJ: 11.049.855/0001-23



PREFEITURA DA CIDADE DA VITÓRIA DE SANTO ANTÃO
Palácio José Joaquim da Silva Filho

Art. 28. As dúvidas ou omissões geradas por esta Norma Interna deverão ser esclarecidas junto à Controladoria Geral do Município.

Art. 29. Os contratos de locação de imóveis, aditivos, distratos, dentre outros, antes da sua formalização, deverão ser enviados para análise da Controladoria.

Art. 30. Fica expressamente vedada a locação de imóveis em situação irregular, notadamente quanto ao registro imobiliário e obrigações tributárias perante o fisco.

Art. 31. Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

Vitória de Santo Antão/PE, 15 de março de 2021.

PAULO ROBERTO LEITE DE ARRUDA

Prefeito

JOSÉ FERNANDO DE SOUZA MOURA

Controlador Geral do Município