

## INSTRUÇÃO NORMATIVA 001 DE 02 DE JANEIRO 2024

Regulamenta o inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, que trata da inexigibilidade de licitação para contratação de bens imóveis.

A **CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE PARICONHA**, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** que a Lei Federal n.º 14.133, de 2021, inicia sua vigência obrigatória;

**CONSIDERANDO** a necessária estruturação qualitativa das sedes do MUNICÍPIO, mediante a contratação de novas locações de imóveis para melhor atender às necessidades institucionais;

**CONSIDERANDO** a atenção da CONTROLADORIA para a vigência da Lei 14.133, de 2021, que demanda regulamentação interna imediata para sua aplicação no âmbito desta Instituição;

**CONSIDERANDO** que a Comissão de Avaliação para a Regulamentação Interna da Lei n.º 14.133, de 2021, iniciou seus trabalhos em julho do ano de 2023 e indicou ser oportuno a regulamentação específica do inciso V do art. 74 da Nova Lei de Licitações e Contratos, para o fim de auxiliar a Instituição na concretização do cronograma de seu projeto de expansão e qualificação das suas sedes,

### RESOLVE

#### Capítulo I

#### LOCAÇÕES

#### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 1º.** Esta IN trata das contratações de locação de bens imóveis, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, no âmbito da Prefeitura Municipal De Pariconha.

**Parágrafo único.** A locação de imóveis pela Prefeitura Municipal De Pariconha deverá ser precedida de avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os

custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

**Art. 2º.** A locação tem como objetivo atender às necessidades de instalação da Administração e poderá ser concretizada quando:

**I** - inexistir imóvel no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal De Pariconhaque atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

**II** - inexistir imóvel público sob domínio desta instituição que possa ser posto ao dispor da Prefeitura De Pariconha:

**a)** a título gratuito, desde que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para realização das atividades administrativas do Município; ou

**b)** a título oneroso, para aquisição de sua propriedade, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação.

**III** – seja impossível realizar uma permuta com outro imóvel público.

**Art. 3º.** Os contratos poderão ser firmados pelo prazo de 12 (doze) meses, no mínimo, e de 60 (sessenta) meses, no máximo.

§ 1º Para que as locações com prazo inicial superior a 12 (doze) meses sejam autorizadas, deverá o interessado demonstrar:

**I** - a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, demonstrada mediante a redução significativa do preço do aluguel mensal a partir de pesquisa de preços; e

**II** - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação no tempo, aferida por verificação anual, facultando-se à Prefeitura Municipal De Pariconha renegociar o preço do aluguel para readequá-lo à realidade do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o erário.

§ 2º Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ou superior ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, até que seja atingido o prazo máximo de 60 (meses), observado o disposto no §1º deste artigo para prorrogações por prazo superior a 12 (doze) meses.

§ 3º Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, conforme as regras deste Regulamento.

§ 4º Tratando-se da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a demonstração da vantagem econômica e sua preservação deverão ser comprovadas em negociação direta com o representante do imóvel selecionado pela Administração.

**Art. 4º.** Os contratos firmados com prazos de duração iniciais superiores a 12 (doze) meses deverão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, a época e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 1º O reajuste a que se refere este artigo será efetuado por apostila ao contrato e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§ 2º O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito.

§ 3º Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

## **Seção II**

### **Procedimentos**

**Art. 5º.** O processo administrativo será instaurado pelo órgão interessado e instruído pela Comissão De Contratação ou Agente De Contratação, contendo:

**I** – a justificativa para a necessidade de alugar o imóvel indicado;

**II** – a indicação da povoado/região onde pretende locar um imóvel;

**III** – o nome do setor/unidade que utilizará o imóvel;

**IV** – estimativa de agentes que atuarão no local ao longo da duração do contrato;

**V** – indicação das principais atividades a serem desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;

**VI** – estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas;

**VII** – indicação sobre a necessidade do imóvel conter vagas de garagem, e o número de vagas pretendido;

**VIII** – indicação da necessidade de área externa livre e a indicação de seu tamanho; e

**IX** - outros elementos julgados necessários.

**Art. 6º.** O setor competente verificará a existência de imóvel público ocioso do patrimônio da Prefeitura, que atenda às necessidades apresentadas no requerimento.

§ 1º Ofertado imóvel público sob domínio do Estado ou de município Alagoano, disponível para atender a demanda da Prefeitura De Pariconha, o interessado informará à Administração para a adoção das providências necessárias.

§ 2º Confirmada a inexistência de imóvel público disponível, a Administração que certificará a existência de patrimônio próprio para realização de permuta com imóveis de terceiros e dará seguimento ao processo administrativo para firmar contrato de locação de imóvel.

**Art. 7º.** Confirmada a opção pelo processo de locação de imóvel, a Administração instruirá a contratação com os seguintes elementos:

**I** - elementos técnicos instrutores, contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade de instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, bem como a indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização;

**II** - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por inexigibilidade de licitação;

**III** - identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

**a)** Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

**b)** Registro comercial, no caso de microempresário individual;

**c)** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

**d)** comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

**IV** - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal n.º 6.015, de 1973:

**a)** caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da instituição, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

**b)** no caso previsto na alínea “a” do inciso IV, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de aplicação de multa prevista nos arts. 155, inciso II, e 156, inciso II e §3º, todos da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

**V** - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista;

**VI** - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

**VII** – croqui ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

**VIII** - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores da Prefeitura Municipal De Pariconha e pelo locador do imóvel;

**IX** - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores da Prefeitura De Pariconha;

**X** - aceite do locador no documento de avaliação prévia, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

**XI** - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

**XII** - minuta do contrato de locação;

**XIII** - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua inexigibilidade;

**XIV** – documentação comprobatória de ausência de aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, conforme inciso III do art. 156 da Lei 14.133, de 2021;

**XV** – documentação comprobatória de ausência de aplicação de inidoneidade para licitar ou contratar com Administração Pública de qualquer ente da federação, conforme inciso IV do art. 156 da Lei 14.133, de 2021.

**Art. 8º.** Autorizada a locação, caberá a instrução do processo com:

**I** - a assinatura do contrato de locação do imóvel pelo Titular do órgão ou entidade, pelo locador ou seu representante legal e pelas testemunhas instrumentárias;

**II** - o empenho da despesa;

**III** - a publicação do extrato do contrato e/ou do ato de dispensa ou inexigibilidade de licitação e a divulgação no sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade contratante, ou outro órgão oficial, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura;

**IV** - a entrega ao locador de uma via do contrato assinada, acompanhado de uma via da descrição das condições gerais do imóvel;

**V** - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação;

**VI** - o cadastro do contrato no Sistema de Gestão se houver, ou outro que venha a ser adotado pela Prefeitura De Pariconha.

**Art. 9º.** Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da dispensa ou inexigibilidade de licitação e/ou do contrato pela Prefeitura Municipal de Pariconha.

### **Seção III**

#### **Alterações Contratuais e Termos Aditivos**

**Art. 10.** As prorrogações de prazo ou as alterações nas condições da locação serão celebradas por meio de termo aditivo, autuado em processo próprio e apensado àquele em que foi celebrado o contrato original.

**Art. 11.** No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de que tratam os incisos III a VI e XI a XV do art. 7º desta IN, bem como instruído o processo com:

**I** - a minuta do termo aditivo;

**II** – a manifestação jurídica sobre a juridicidade da minuta do termo aditivo; e

**III** – a cópia do contrato de locação firmado pelas partes.

**Art. 12.** Admitir-se-á a alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, a qual será efetuada por termo aditivo.

**Parágrafo único.** No processamento do termo aditivo de que trata o caput deste artigo, o processo deverá ser instruído com os documentos mencionados no art. 11, caput, e incisos I a III desta IN.

**Art. 13.** Tratando-se de aditivo para alteração da área do imóvel locado, o processo deverá ser instruído com documentos de que trata o art. 11, caput, e incisos I a III, desta IN.

### **Seção IV**

#### **Término da Locação, Indenização e Despesas Extraordinárias**

**Art. 14.** O término da locação ocorrerá pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**Art. 15.** A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**Art. 16.** A parte interessada em rescindir o contrato consensualmente deverá notificar todas as partes envolvidas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Art. 17.** A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do termo de vistoria de saída, conforme estipulado no instrumento de contrato.

**Parágrafo único.** O contrato deverá estipular:

**I** – a quem caberá atestar as condições atuais do imóvel em cotejo com o termo de vistoria de entrada;

**II** – a quem caberá atestar a necessidade ou desnecessidade de reformas ou reparos para restituir o imóvel às condições iniciais da locação;

**III** – a quem caberá elaborar o orçamento, quando necessário;

**IV** – o prazo para cumprimento das obrigações.

**Art. 18.** O acordo para pagamento da indenização de reformas ou reparos será instruído por protocolo administrativo que deverá ser apensado ao da contratação original.

**Parágrafo único.** Não havendo acordo, poderá a Prefeitura Municipal De Pariconha efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

**Art. 19.** As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade da Prefeitura De Pariconha, que fará o seu pagamento diretamente à administração do condomínio.

**Art. 20.** As despesas extraordinárias do condomínio são de responsabilidade do locador do imóvel.

**Parágrafo único.** Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, exemplificativamente:

**I** - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**II** - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**III** - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**IV** - indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**V** - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**VI** - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

**VII** – benfeitorias voluptuárias;

**VIII** – outras despesas extraordinárias.

## **Seção V**

### **Disposições Especiais**

**Art. 21.** Salvo disposição contratual em contrário, o pagamento dos tributos e do prêmio de seguro complementar contra incêndio é obrigação do locador.

**Art. 22.** A Prefeitura Municipal De Pariconha poderá regulamentar procedimentos e instituir modelos de formulários e minutas de instrumentos.

## **Capítulo II**

### **LOCAÇÃO SOB DEMANDA**

**Art. 23.** A Prefeitura De Pariconha poderá firmar contratos de locação de bens imóveis, nos quais o locador realiza construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela Administração, o qual não se encontrará limitado aos prazos do art. 3º e 4º desta IN.

§ 1º A contratação referida no caput deste artigo sujeita-se à mesma disciplina do Capítulo I desta IN.

§ 2º O valor da locação sob demanda de que trata o caput deste artigo, no caso da locação sob demanda sem a reversão dos bens à Administração, não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado, resultado do produto entre a metragem quadrada do imóvel e o Custo Unitário Básico de Construção da região em que este se localiza.

§ 3º Se previsto no contrato, poderá ocorrer a reversão dos bens à Administração Pública, caso em que o valor da locação não se sujeita ao limite estabelecido no §2º, desse artigo, devendo a Administração estabelecer as condições de amortização do bem ao longo do contrato, atendendo à sua capacidade econômica e os critérios financeiros que resultem em maior vantajosidade no negócio.

§ 4º Quando o terreno onde será construído o imóvel for de propriedade da Prefeitura De Pariconha, o contrato sob demanda será, obrigatoriamente, com reversão do bem à Administração.

§ 5º A regra a que se refere o §4º do caput deste artigo, deverá constar expressamente no termo de referência e na minuta do instrumento para a contratação de locação sob demanda.

§ 6º Poderá ser dispensado o direito de revisão do valor dos aluguel durante o prazo de vigência do contrato de locação sob demanda.

§ 7º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pela Administração e sem culpa do locador, compromete-se a locatária a cumprir a multa convencionada, que não excederá à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 8º Será aplicável ao contrato, no que couber, os arts. 565 e 578, inciso II do art. 1.225, e arts. 1.369 a 1.377 da Lei nº 10.406, de 2002, e os arts. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 2001.

**Art. 24.** A Prefeitura De Pariconha deverá instruir o processo para a locação sob demanda com os seguintes elementos:

**I** - caracterização da efetiva necessidade do imóvel, com demonstração de que o imóvel até então, se em uso, não atende mais ao interesse público nem comporta readequação;

**II** - caracterização da área a qual se necessita um imóvel para o atendimento das finalidades públicas, bem como a localização com as respectivas coordenadas geográficas, estabelecendo a sua abrangência;

**III** - estudo técnico preliminar, que deverá analisar as alternativas possíveis, em especial os aspectos relativos ao custo-benefício de cada uma das alternativas analisadas e os respectivos riscos envolvidos, os valores a serem dispendidos, as vantagens e as desvantagens de cada uma delas.

**IV** – comprovação de que a junção do serviço de locação com o de execução indireta do projeto e ou obra enseja economia de escala e que a locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, conforme inciso VIII do art. 18 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021;

**V** - demonstração da compatibilidade do preço exigido com aqueles praticados no mercado, à época da efetiva locação do imóvel, com base em parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto integrante do quadro de servidores do órgão ou entidade interessada;

**VI** – motivação das necessidades de instalação e localização condicionam a escolha de determinado imóvel, nos casos que a licitação for inexigível.

### **Capítulo III**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 25.** O instrumento contratual celebrado deverá prever dispositivo que faculte a Administração Pública realizar a antecipação anual das parcelas do aluguel de determinado exercício financeiro, sempre que houver o interesse público e mediante desconto a ser negociado com o locador em valor que demonstre a vantajosidade econômica da medida.

**Art. 26.** A partir da publicação desta Resolução, os contratos de locação que serão celebrados deverão obedecer à Lei n.º 14.133, de 2021, e ao regramento deste ato normativo administrativo.

**Parágrafo único.** Os contratos de locação vigentes desde antes da publicação deste regulamento não sofrerão a sua incidência, e serão geridos com base na legislação vigente no momento de sua celebração.

**Art. 27.** Identificado, no caso concreto, não se tratar de hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, esta IN não poderá ser aplicada.

**Art. 28.** Esta IN entrará em vigor na data de sua publicação.

## **CONTROLADORIA GERAL DE PARICONHA**

**ELABORADO POR  
NETTO IIMA**

