



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

ORIENTAÇÃO TÉCNICA Nº 001/2021

Trata das formalidades dos contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração Pública no âmbito do Município de Viana/ES.

A **Secretaria Municipal de Controle e Transparência**, face suas atribuições institucionais estabelecidas na Lei Municipal nº 3.133/2020, vem ORIENTAR sobre as formalidades legais dos contratos de locação de imóveis celebrados pela Administração Pública no âmbito do Município de Viana/ES.

Inicialmente, urge salientar que a locação imobiliária, como regra, submete-se ao devido processo licitatório, ressalvada a possibilidade da dispensa prevista no artigo 24, X, da Lei Federal nº 8.666/1993, 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.

Vale ainda lembrar que 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

contratual, o referido contrato rege-se predominantemente pelas normas do direito privado, notadamente a Lei Federal nº 8.245/1991, conforme disposto no artigo 62, §3º, II, da Lei Federal nº 8.666/1993.

JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PRÉVIA

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

Neste sentido, 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 artigo 24, X, da Lei Municipal nº 8.666/1993, se aplica, inclusive, às prorrogações contratuais.

A Lei Federal nº 8.666/1993 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 destacado.

No município de Viana/ES, cabe à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio da Comissão Interna Especial de Avaliação Imobiliária (CAI), realizar a avaliação de todos os imóveis locados pela Administração Municipal, cabendo ao demandante da contratação solicitar o referido laudo de avaliação imobiliária, sem o qual não poderão ser celebrados qualquer contrato de locação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

COMUNICAÇÃO À SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

A documentação relativa aos contratos de locação imobiliária, contendo a justificativa prévia da locação, laudo de avaliação e termo de vistoria do imóvel, deve ser encaminhada à Secretaria Municipal de Controle e Transparência para análise técnica quanto à economicidade da contratação.

Na hipótese de prorrogação contratual, deverá ser encaminhada a justificativa da prorrogação e o termo de vistoria do imóvel, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes do término da vigência do contrato.

DESIGNAÇÃO FORMAL DO GESTOR DO CONTRATO

Todos os contratos de locação imobiliária celebrados pelo poder público municipal devem possuir um Gestor, formalmente designado.

As entidades que possuem contratos de locação vigentes sem Gestores designados devem providenciar a designação no prazo máximo de 15 dias, a contar da ciência desta OR, e comunicar à Secretaria Municipal de Controle e Transparência para fins de controle.

REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

Devem ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, nas áreas externas ou internas da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

edificação para veículos que transportem pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade.

No mínimo um itinerário que comunique todas as dependências e serviços do imóvel, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que tratam as Leis Federais nº 10.098/2000 e 13.146/2015, de acordo com os critérios da NBR:9050.

Necessário também que os imóveis disponham de banheiros acessíveis, distribuindo-se de maneira que possam ser utilizados por pessoa com deficiência e/ou mobilidade reduzida e em número que atenda ao quantitativo disposto na Tabel 9 da NBR:9050.

Sendo o imóvel destinado a espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços livres e assentos reservados para pessoas com deficiência e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com as normas da ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

PRAZO DE ADEQUAÇÃO ÀS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

Os imóveis locados que não atendam aos requisitos de acessibilidade previsto no Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 01/2017, firmado entre o Ministério Público do Estado do Espírito Santo e o Município de Viana/ES, deverão ser desocupados até o dia 31 de dezembro de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

Ademais, a partir da data mencionada o Município se obriga a não locar imóvel que não apresente o Certificado de Acessibilidade (CA).

FORMALIDADES PARA 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, com registros 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 aludida 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 àquelas estritamente necessárias à instalação pretendida, de forma a não descaracterizar a justificativa apresentada pela administração que deu arrimo à dispensa de licitação realizada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

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

FORMALIDADES PARA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Quando do encerramento da locação, deve o Gestor do Contrato, com antecedência mínima de 90 dias, comunicar à autoridade máxima do



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

órgão/entidade sobre o término do prazo contratual, solicitando, se for o caso, mediante nova justificativa, a prorrogação do contrato, por meio de termo aditivo, ou a sua devolução, quando o imóvel locado não mais atender às finalidades e necessidades da Administração.

Na hipótese de devolução, deverá ainda providenciar a mudança de titularidade de todos os encargos contratuais inerentes à ocupação do imóvel, tais como energia e água, bem como o Termo de Vistoria Final, devidamente assinado pelo locador.

Cumprir destacar a necessidade das referidas providências, evitando-se o pagamento de aluguéis e outras despesas contratuais de imóveis já desocupados, respondendo o Gestor do Contrato pessoalmente por tais despesas quando deixar de atender às referidas exigências.

OUTRAS ORIENTAÇÕES

Orienta-se, assim, que sejam observados em todos os Contratos de Locação celebrados pelo poder público municipal as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, fazendo constar nos referidos instrumentos contratuais as mencionadas regras, notadamente as disposições relativas às obrigações do locador e locatário, e do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 01/2017 firmado entre o Ministério Público do Estado do Espírito Santo e o Município de Viana/ES, com realce para o contido nesta Orientação Técnica.

A Secretaria Municipal de Controle e Transparência (SECONT) coloca-se à



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE CONTROLE E TRANSPARÊNCIA

disposição para maiores esclarecimentos através do telefone +55 27 2124-6765 ou do e-mail secont@viana.es.gov.br.

Érico Alves Lopes

Secretário Municipal de Controle e Transparência

Suellen Maria Cezarino Brandão

Subsecretária Municipal de Controle e Transparência

Tiago Vieira Nascimento

Gerente de Controle Interno, Auditoria e Transparência

Débora de Oliveira Cardoso

Auditora de Controle Interno