



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE

Manual de **LOCAÇÃO DE IMÓVEIS** NORMAS E PROCEDIMENTOS

Aprovado pelo Secretário de Saúde, Dr. Francisco Armando de Figueirêdo Melo, por meio da Portaria 993 de 27 de outubro de 2015, publicada no DOE 11.672, de 29 de outubro de 2015.

4

1ª Edição
Outubro/2015



Novo Acre
Governo parceiro, povo empreendedor.

Elaborado por:
DIRETORIA JURÍDICA/SESACRE



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS

1. APRESENTAÇÃO

Com o objetivo de estabelecer regras e procedimentos para locação de imóveis que visam o atendimento das necessidades da Secretaria de Estado de Saúde, a fim de garantir que sejam cumpridos de forma efetiva os termos da legislação que rege a matéria, a Diretoria Jurídica desta Secretaria elaborou o presente **MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS**, tomando por base a Lei 8.666/93 (Lei Geral de Licitações e Contratos), a Lei 8.245/81 (Lei de Locações), e, como precedentes, os PARECERES DIRJUR/DJC 23, 129, 173, 198 e 320/2015, assim como Orientações da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DO ACRE – PGE/AC, do TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO, por força da Súmula TCU 222, e as Orientações da ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO, em virtude da boa prática administrativa.

2. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O contrato de locação é classificado como contrato de direito privado¹ ou contrato da Administração², ajuste firmado entre a administração pública e o particular, no qual a administração não figura na qualidade de poder público, sendo tal ajuste, por isso, **regido predominantemente pelo direito privado**.

A locação de imóveis urbanos encontra respaldo legal na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações.

A Lei de Locações foi aperfeiçoada pela Lei 12.112 de 9 de dezembro de 2009 e pela Lei 12.744 de 19 de dezembro de 2012.

Insta ressaltar, que mesmo nesse caso, os artigos 55, 58 a 61 e as regras gerais da Lei 8.666/93, se aplicam no que couber aos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.

3. CONTRATAÇÃO

3.1. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

A regra geral para qualquer contratação implica em exigências de procedimento licitatório, para os fins de garantir a observância do princípio constitucional da **isonomia** e a selecionar a proposta mais vantajosa para a administração, devendo ser processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da **legalidade**, da **impessoalidade**, da **moralidade**, da **igualdade**, da **publicidade**, da **probidade administrativa**, da **vinculação do instrumento convocatório**, do **julgamento objeto** e dos que lhe são correlatos, conforme esposado no art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, a saber:

¹ Maria Sylvia Zanella Di Prieto, *Direito Administrativo 27ª Edição*, Editora Atlas, 2014. Item 8.4.

² Marcelo Alexandrino, Vicente Paulo, *Direito Administrativo Descomplicado, 20ª Edição*, Editora Método, 2012. Capítulo 9. Item 2.
Benjamim Constant, 830 – Centro – CEP: 69.909-650, Rio Branco/AC



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

O texto constitucional admite, porém, algumas exceções e as ressalvas estão contidas na Lei Infraconstitucional 8.666/93 (Lei de Licitações), que aborda os casos em que a licitação é legalmente dispensada (art. 17), dispensável (art. 24) ou inexigível (art. 25).

A locação de imóveis pela administração pode se dar tanto pela regra quanto pelas exceções, **dependendo da finalidade e da existência ou não de competição**.

1º) LOCAÇÃO POR LICITAÇÃO

A existência de **vários imóveis com características iguais ou similares** que atendam às necessidades e **finalidades, precípuas ou não**, da Administração devem ser realizadas por meio de processo licitatório, devido à **viabilidade de competição**.

2º) LOCAÇÃO POR DISPENSA

A locação de imóvel destinado ao atendimento das **finalidades precípuas da administração**, cujas **necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha**, pode ser realizada tanto por licitação quanto por dispensa, em razão do permissivo do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, desde que o **preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**.

A locação com fulcro neste dispositivo somente é possível se observado os seguintes requisitos:

a) Atendimento das finalidades precípuas da Administração

Em sua justificativa a Administração informará de forma clara e objetiva para que servirá o local eventualmente locado, seu alcance dentro da política pública de saúde³, deixando, inclusive, claro que o objetivo da locação tem por fim atender as finalidades precípuas da Administração.

Nota: *Finalidades Precípuas. Contratação Direta Sem Licitação. 6. Ed. Fórum, 2007: “Esse termo tem por sinônimo a ideia de principal ou essencial, significando que o imóvel se dirige à finalidade essencial da Administração”.*

³ PARECER PGE/PI 142/2015



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

b) Necessidades de Instalação e Localização condicionem a escolha do imóvel

As **características do imóvel** (localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são motivos imprescindíveis para enquadramento da locação no referido dispositivo, de modo a demonstrar que não há outra escolha que **melhor satisfaça o interesse da Administração Pública**.

Apesar de, à primeira vista, transparecer hipótese de inexigibilidade, não o é. Isso porque na hipótese de inexigibilidade de licitação não há outro imóvel que atenda às necessidades da Administração, e **neste caso existe, porém, o escolhido é o que melhor atende o interesse da Administração** em razão das características do imóvel. Ou seja, dentre os existentes, a Administração escolherá com base nas características que melhor **satisfaça seu interesse**.

As razões da escolha do imóvel devem, portanto, ser bem demonstradas pela Administração em cumprimento deste requisito.

c) Preço compatível com o de mercado, segundo avaliação prévia

É necessária a verificação pela Administração da vantajosidade do preço e sua compatibilidade com os praticados no mercado, nos termos do art. 43, IV, e, **segundo avaliação prévia**, mediante a juntada de Laudo de Avaliação expedido pelo Órgão ou Servidor Técnico Competente, considerando a **compatibilidade do valor proposto com o praticado no mercado imobiliário mediante comparativo com outros imóveis de características similares, no mínimo três**.

A apresentação de no mínimo três cotações⁴ junto ao mercado é a forma preferencial de se justificar o preço em contratações sem licitação, podendo ser utilizados outros meios, caso aquela forma não seja possível ou não seja a mais adequada⁵, diversificando, conforme o caso, a base de pesquisa, com preços praticados perante a própria Administração ou a outros órgãos⁶, inclusive preços praticados em contratações anteriores.

A Administração deve observar os valores indicados pelo profissional competente.

⁴ Realize previa pesquisa de mercado, quando da realização de contratações diretas, com a finalidade de verificar se o preço contratado e compatível com a realidade do mercado, com o acolhimento de, **pelo menos, 3 (três) orçamentos distintos**. Acórdão 3963/2009 Segunda Câmara (Relação)

⁵ INFORMATIVO 188/TCU (...) o Tribunal deu provimento ao recurso para alterar a redação do subitem questionado para os seguintes termos: "o preço a ser pago deve ser compatível com aquele praticado no mercado, situação essa a ser comprovada pelo Banco do Brasil S/A mediante a juntada da documentação pertinente nos respectivos processos de dispensa, incluindo, **no mínimo, três cotações de preços de empresas do ramo**, pesquisa de preços praticados no âmbito de outros órgãos e entidades da Administração Pública ou justificativa circunstanciada caso não seja viável obter esse número de cotações, bem como fazendo constar do respectivo processo a documentação comprobatória pertinente aos levantamentos e estudos que fundamentaram o preço estimado". [Acórdão 522/2014-Plenário](#), TC 007.049/2004-6, relator Ministro Benjamin Zymler, 12.3.2014.

⁶ Segundo a Controladoria-Geral do Estado (CGE), consideram-se fontes de pesquisa de preço que servem para justificar a vantajosidade econômica: a cotação de preços, as atas de registro de preços, os contratos administrativos, entre outros, devendo o gestor combinar essas fontes de preços, de forma a diversificar a base de pesquisa (ORIENTAÇÃO/CGE 003/2012).



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Com vistas ao princípio da vantajosidade que rege o processo licitatório, ORIENTA-SE para que a Administração realize negociação do preço a fim de obter o mais vantajoso dentre os indicados no respectivo Laudo, juntando-se aos autos as tratativas realizadas com esse fim.

Os registros fotográficos (impressos e em arquivos) devem estar em perfeitas condições visuais, **devendo constituir parte integrante do processo em referência.**

3º) LOCAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

Havendo inviabilidade de competição, ante a **ausência de outros imóveis** capazes de atender às necessidades e finalidades precípuas ou não da Administração, a licitação torna-se inexigível, ou seja, não se exige do Administrador Público a realização de licitação, face ao disposto no art. 25, caput, da Lei 8.666/93.

3.2. INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS DE CONTRATAÇÃO DIRETA

O processo de locação deverá ser devidamente autuado, protocolizado e numerado, nos termos do art. 38 da Lei 8.666/93.

É evidente que os processos de Dispensa de Licitação não exigem o cumprimento de etapas formais imprescindíveis num processo de licitação, entretanto devem obediência, aos princípios constitucionais da **legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa**, impostos a Administração Pública, assim como aos **requisitos específicos exigidos** por lei conforme o enquadramento da licitação, bem como às **exigências do art. 26, parágrafo único, da Lei 8.666/93** estabelece que:

Art. 26. (...)

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

(...)

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

(...)

A **razão da escolha do fornecedor** ou executante e a **justificativa dos preços** como elementos fundamentais no processo de dispensa ou inexigibilidade de licitação, conforme os termos do art. 26, parágrafo único da Lei 8.666/93, estão **diretamente relacionados.**

Para regularidade do procedimento é **imprescindível** a juntada dos seguintes documentos:



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

- a) **Certidão atualizada do imóvel**, expedida pela Serventia de Imóveis, há pelo menos 30 (trinta) dias;
- b) **Termo de Habite-se**, devidamente averbado na matrícula do imóvel;
- c) **Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros**, observando o prazo de validade;
- d) **Documentos pessoais do cônjuge** (RG e CPF), se casado;
- e) **Procuração**, quando intermediado por imobiliária ou representante;
- f) observância do OFÍCIO CIRCULAR PGE/GAB 003 56-08-0002891, datado de 6 de março de 2008, mediante a apresentação dos **documentos constante no Check List – Dispensa e Inexigibilidade** (ANEXO I).

O servidor responsável pela juntada/conferência dos documentos deverá assinar a referida *Check List* que conterá a data e os dados do servidor: nome, a assinatura ou rubrica, a função ou cargo que ocupa.

3.3. FORMALIZAÇÃO DO AJUSTE

3.3.1. MINUTA CONTRATUAL

No âmbito da Secretária de Estado de Saúde deverá ser utilizada a minuta padronizada em anexo (ANEXO II), cujas cláusulas são as mínimas necessárias. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

3.3.2. DA VISTORIA PRÉVIA DO IMÓVEL

A Administração deve se atentar para observância das seguintes orientações:

Registre-se que, consoante a Lei de Locações (Lei federal n.º 8.245/91), em seu art. 22, V, o locador é obrigado a "fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes."

Assim, antes de o inquilino entrar no imóvel é feita uma vistoria descrevendo as condições em que este se encontra, sendo que dessa vistoria tanto o inquilino como o corretor ou proprietário devem participar.

Este documento, de relevante importância nos contratos de locação, serve para que sejam levantadas se as condições do imóvel quando de sua entrega correspondem às anteriores, devendo tanto o locador quanto o inquilino assinar essa relação, ficando cada um com uma cópia.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Assim, a Administração há de solicitar a realização de dita vistoria, para aferir as condições atuais do imóvel, e compará-las com as verificadas quando da extinção do contrato e respectiva devolução do objeto. (PARECER PGE/PI 142/2015)

Quando da realização da vistoria prévia, a Administração registrará as condições físicas/estruturais do imóvel, mediante memorial descritivo e fotográfico.

3.3.3. DA REGULARIDADE DE PAGAMENTO DO FORNECIMENTO DE ENERGIA, ÁGUA E ESGOTO

Antes de adentrar o imóvel na condição de Locatária, a Administração deverá solicitar os comprovantes de regularidade no pagamento do fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, relativos aos meses precedentes à assinatura do contrato (PARECER PGE/PI 142/2015).

3.3.4. DA REALIZAÇÃO DE MELHORIAS NO IMÓVEL

Havendo necessidade de melhoria do imóvel a ser locado é imprescindível que a Administração observe as orientações abaixo destacadas, conforme orientação da Procuradoria Geral do Estado do Acre, externada em diversas manifestações, a saber:

No que se refere à eventual necessidade de realização de reformas e/ou adequações em prédios locados de terceiros, deve o gestor público atentar para que essas adequações sejam as exclusivamente necessárias, tendo em vista que um dos requisitos para a dispensa de licitação prevista no art. 24, inciso X é que a escolha do imóvel esteja condicionada às necessidades de localização e instalação.

Nesse sentido, o imóvel almejado deve estar adequado ao uso a que se destina, como requisito essencial para a dispensa, o que, a princípio, não justificaria a realização de quaisquer reformas no prédio locado.

Tais reformas são admitidas apenas quando estritamente necessárias, devendo ser observado o limite máximo de 25% do valor total do contrato, e em qualquer caso, devem ser abatidas do valor da locação. (PARECER PGE/PI 142/2015)

3.3.5. PAGAMENTO DO IPTU

Nos termos do art. 22 da Lei de 8.245/91 (Lei de Locações), o LOCADOR é obrigado a:

*VIII - pagar os **impostos** e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, **que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;***

Para efeitos contratuais, as despesas relativas ao IPTU podem ser **transferidas do Locador para o Locatário por meio de previsão contratual.**



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Para fins tributários o contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o **proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil**, ou seu possuidor a qualquer título, nos termos do art. 34 do Código Tributário Nacional.

Segundo entendimento do STJ, a **posse tributária é a que exterioriza o domínio**, não aquela exercida pelo locatário, conforme segue:

EMENTA: IPTU - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - IMÓVEL LOCADO. A POSSE TRIBUTÁRIA E A QUE EXTERIORIZA O DOMÍNIO, NÃO AQUELA EXERCIDA PELO LOCATÁRIO OU PELO COMODATÁRIO, MEROS TITULARES DE DIREITOS PESSOAIS LIMITADOS EM RELAÇÃO A COISA. GOZANDO A PROPRIETARIA DO IMÓVEL DE IMUNIDADE TRIBUTÁRIA NÃO SE PODE TRANSFERIR AO LOCATÁRIO A RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DO IPTU. RECURSO IMPROVIDO)

(STJ - REsp: 40240 SP 1993/0030429-1, Relator: Ministro GARCIA VIEIRA, Data de Julgamento: 15/12/1993, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 21.02.1994 p. 2141 RSTJ vol. 59 p. 380 DJ 21.02.1994 p. 2141 RSTJ vol. 59 p. 380)

Nesses termos, a **responsabilidade tributária é do locador**.

Quanto à **responsabilidade da despesa pelo Locatário**, como dito, **depende de previsão contratual**.

3.3.6. INFORMAÇÃO À AGEAC

Deve o órgão contratante prestar todas as informações inerentes à contratação para a Agência Reguladora dos Serviços Públicos do Estado do Acre – AGEAC, tais como: endereço do imóvel, nome do locador, prazo do contrato, para que ela adote as medidas administrativas internas de sua competência, conforme ORIENTAÇÃO NORMATIVA CGE 005/2012.

3.4. ANÁLISE JURÍDICA

Após a devida instrução processual, os autos serão submetidos à Diretoria Jurídica para manifestação jurídica acerca da fase interna da licitação (exame e aprovação de Termo de Referência, minuta contratual, bem como verificação do atendimento dos requisitos necessários para regularidade do procedimento) ou da contratação direta por dispensa ou inexigibilidade de licitação.

Nos casos de contratação direta a manifestação jurídica da Diretoria Jurídica será:

- 1) **Conclusiva**, quando a despesa for de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais);
- 2) **Prévia**, quando a despesa for superior ao valor acima.

Quando as despesas forem superiores à R\$ 8.000,00 (oito mil reais), após manifestação prévia da Diretoria Jurídica, os autos deverão ser submetidos à Procuradoria Geral do Estado do Acre, especificamente, para especializada de Patrimônio Imobiliário – PPI para análise e



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

emissão de Parecer Conclusivo para regularidade do procedimento, em observância à disposição contida no Decreto Estadual 351, de 26 de abril de 1995.

3.5. RATIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DOS ATOS DE DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE

Havendo manifestação jurídica pela possibilidade da contratação, e atendidos todos os requisitos necessários, a Administração deverá observar o disposto no art. 26 da Lei 8.666/93, que estabelece que as dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei **deverão ser comunicados**, dentro de 3 (três) dias, à **autoridade superior**, para **ratificação e publicação** na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

4. PRORROGAÇÃO

O artigo 57, § 2º, Lei. 8.666/93 estabelece que:

*§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser **justificada** por escrito e **previamente autorizada** pela autoridade competente para celebrar o contrato.*

A necessidade de se justificar a prorrogação decorre do **Princípio da Motivação** dos atos administrativos, ao qual a Administração se acha **estritamente vinculada**.

Além disso, a prorrogação deve ser autorizada pelo **Secretário de Saúde** ou por **autoridade competente por delegação**.

4.1. VIGÊNCIA

Nos contratos administrativos a vigência é limitada, em regra, aos respectivos créditos orçamentários, em observância ao princípio da anualidade do orçamento. Sendo assim, os contratos vigoram até 31 de dezembro do exercício financeiro em que foram formalizados, independentemente de seu início, ressalvadas as situações previstas no art. 57 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos⁷.

Conforme já ponderado, o art. 62, da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, dispõe que os **contratos de locação** firmados pelo poder público são **regidos predominantemente**

⁷ Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos: I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório; II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses; III - (Vetado). IV - ao aluguel de equipamentos e à utilização de programas de informática, podendo a duração estender-se pelo prazo de até 48 (quarenta e oito) meses após o início da vigência do contrato. V - às hipóteses previstas nos incisos IX, XIX, XXVIII e XXXI do art. 24, cujos contratos poderão ter vigência por até 120 (cento e vinte) meses, caso haja interesse da administração. (Incluído pela Lei nº 12.349, de 2010)



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

por normas de direito privado, especialmente a Lei 8.245/91 – Lei de Locações, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, **no que couber**.

Destaca-se da Lição de Maria Sylvia Zanella Di Pietro⁸:

‘A restrição do artigo 57 também não se aplica aos contratos de concessão de obra pública.

(...)

*E não se aplica ainda aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, porque o artigo 62, § 3º, ao determinar a aplicação, aos mesmos, das normas da Lei nº 8.666/93, fala expressamente nos artigos 55 e 58 a 61, **pulando, portanto, o artigo 57, pertinente ao prazo.**’*

Dessa feita, a **vigência** desse tipo de Contrato é **regulada pela Lei de Locações**, não se aplicando, portanto, o limite de vigência estabelecido na Lei de Licitações.

Esse entendimento se encontra pacificado no Tribunal de Contas da União:

*“O TCU respondeu consulta relativamente a contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que: • pelo disposto no art. 62, § 3o, inciso I, da Lei no 8.666/1993, **não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da citada Lei;** (...)Acórdão n.º 1127/2009 Plenário”*

E, no âmbito da Advocacia Geral da União:

*Orientação Normativa 6: A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº. 8.245, de 1991, **não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses**, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº. 8.666, de 1993.*

A Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 – Lei de Locações dispõe que:

*Art. 3º O contrato de locação **pode ser ajustado por qualquer prazo**, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.*

(...)

*Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá **direito a renovação do contrato, por igual prazo**, desde que, cumulativamente:*

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”

Importante trazer a lume entendimento da Corte de Contas, por meio do Acórdão 1127/2009:

*“11. **Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas** de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (Decisão 503/96-*

⁸ Maria Sylvia Zanella Di Prieto, *Direito Administrativo 27ª Edição*, Editora Atlas, 2014. Pág. 278.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Plenário, Decisão 828/00. Plenário e Acórdão 170/05-Plenário).
12. Ademais, **não atende ao interesse público** que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os **transtornos que isso acarreta.**"

Os prazos dos contratos de locações devem observar as regras e princípios que vinculam a Administração pública como a que **veda a realização de contratos com prazos indeterminados**, com vistas ao interesse público, conforme se extrai do Acórdão citado:

[VOTO] 14. Iguamente, partilho do entendimento de que não se aplica aos contratos de locação em que Administração Pública locatária possibilidade de ajustes verbais e **prorrogações automáticas por prazo indeterminado**, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, pois: (i) parágrafo único do artigo 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado esses contratos conforme dispõe 3º do artigo 62 da mesma Lei, considera nulo de nenhum efeito contrato verbal com Administração; (ii) **interesse público, princípio basilar para desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses necessidades da coletividade, impede prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.**

Portanto a vigência dos contratos de locações em que a Administração figura como locatária **não está vinculada ao limite de 60 meses** estabelecido para os serviços de natureza contínua, porém **deve possuir prazo determinado**, podendo ser prorrogado de forma sucessiva, desde que preenchidos os requisitos para sua manutenção.

4.2. REQUISITOS

Para prorrogação, devem ser **mantidas as condições legais para contratação**⁹, nos termos da Lei 8.666/93, quais sejam:

I – **Autorização orçamentária** (incisos II, III e IV do § 2º do art. 7º);

II – **Justificativa dispondo que a proposta (locação) continua sendo a mais vantajosa** para Administração, nos termos do art. 3º, abordando os seguintes pontos:

a) **vantajosidade do preço e sua compatibilidade com os praticados no mercado**, nos termos do art. 43, IV, e, **segundo avaliação prévia, mediante a juntada de Laudo de Avaliação expedido pelo Órgão ou Servidor Técnico Competente**¹⁰;

b) **imóvel continua atendendo as necessidades desta Secretaria, em virtude da localização** (dimensão, edificação, destinação, etc.), mantendo-se o requisito do inciso X do art. 24,

⁹ Acórdão 474/2005 – Plenário

¹⁰ Há necessidade de uma avaliação prévia pelo órgão técnico competente, no caso, a Secretaria de Obras Públicas – SEOP, em consonância com o Acórdão n.º 1127/2009 – Plenário do TCU, conforme excerto a seguir: "Considero pertinentes, ainda, as considerações feitas pela Unidade Técnica a respeito do **objetivo almejado pela Administração ao optar pela prorrogação contratual**, a saber: a **busca pela melhor oferta e condições mais vantajosas**, seja do contrato oriundo de licitação, caso em que se preserva essa condição por meio do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do artigo 24, inciso X, da mesma Lei, **exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**"



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

não havendo outra escolha que melhor atenda e satisfaça o interesse da Administração, quando a contratação for realizada com base nesse dispositivo.

III - **Manutenção das condições exigidas para habilitação** (art. 55, XIII);

IV - **Interesse do Locador, manifestado formalmente, em manter a Locação e continuar vinculado à proposta** (art. 64, § 3º);

V – **Análise Jurídica** (art. 38, parágrafo único, da Lei 8.666/93).

Nota: A manifestação jurídica é necessária apenas na primeira prorrogação, devendo as demais observar as orientações emitidas inicialmente no Parecer emitido pela Assessoria Jurídica da Administração.

5. REAJUSTE DE PREÇOS

O reajuste de preços é uma das formas de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro dos contratos, das quais integram o Reequilíbrio Econômico-Financeiro, *strictu sensu*, também denominado de revisão e a Repactuação, espécie de reajuste.

Em suma, esse instituto é **cláusula necessária** em todo contrato administrativo¹¹ **com vigência superior a um ano**, deve respeitar a **periodicidade mínima de um ano a contar da data da proposta ou do orçamento a que ela se referir**, e estar **vinculado a índice previamente definido** (no contrato ou no ato convocatório).

Acerca do assunto, imperioso destacar a Lição de Rafael Carvalho Rezende de Oliveira, em sua obra *Licitações e Contratos Administrativos, Teoria e Prática*, 3ª Edição, revista e atualizada, editora método, 2014: **“Se o edital e o contrato não estabelecerem a cláusula do Reajuste, considera-se irremediável o valor da proposta. A matéria se insere nos direitos disponíveis das partes, e a inflação não é um fato imprevisível, razão pela qual seria vedada a invocação da teoria da imprevisão para atualizar o valor do contrato. Ademais, os licitantes, quando apresentarem suas propostas, tomaram ciência do Edital e da minuta do Contrato, e, portanto, aquiesceram com os seus termos, inserindo em suas propostas, o “custo” da ausência do reajuste. A concessão do reajuste violaria os princípios da isonomia e da vinculação ao instrumento convocatório¹²”**.

¹¹ Inciso VI, artigo 40 c/c inciso III, artigo 55, ambos da Lei 8.666/93).

¹² Nesse sentido, CARVALHO FILHO, José dos Santos, *Manual de Direito Administrativo*, 22. Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 192, GARCIA, Flávio Amaral, *Licitações e Contratos Administrativos*, 3ª Ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2010, p. 279-281; SOUTO, Marcos Juarema Villela, *Direito Administrativo Contratual*, Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2004, p. 334, *Enunciado 14 da Procuradoria Geral do Estado do RJ*: “Não é cabível o reajuste se não há previsão expressa no Edital e no Contrato Administrativo. Reajuste de Preços. Ausência de autorização contratual. Descabimento. 1. O reajuste do Contrato Administrativo é conduta autorizada por Lei e convencionalizada entre as partes contratantes que tem por escopo o equilíbrio financeiro do contrato. 2. Ausente previsão contratual, resta inviabilizado o pretendido reajustamento do contrato administrativo. 3. Recurso Especial conhecido em parte, e nessa parte, não provido. (REsp 730.568/SP; Rel. Min. Eliana Calmon, 2ª Turna, DJ 26.09.2007, p. 202).



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

No entanto, a **ausência de cláusula prevendo reajuste, impossibilita o mesmo**, mas não importa a exclusão do direito à recomposição do preço (reequilíbrio econômico-financeiro/revisão)¹³, instituto diverso do reajuste¹⁴.

5.1. DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS

A Controladoria Geral do Estado do Acre – CGE/AC publicou no DOE 11.232, de 30/01/2014 a **Instrução Normativa 01/2014**, que dispõe sobre as **aplicações dos institutos do reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos** e dá outras providências, considerando o disposto no art. 37, inciso XXI da CF/88, o Estatuto das Licitações e Contratos e o referido parecer da Procuradoria, da qual, destaca-se:

“Do Reajuste

*Art. 11. O instituto do reajuste tem como finalidade **estabelecer o reequilíbrio da equação financeira do contrato quando este for alterado em razão de processo econômico inflacionário, com base na variação de índices previstos em contrato.***

*§1º **É obrigatória a inclusão de cláusula de reajuste nos editais de licitação e nos contratos celebrados, no entanto, a Administração não deve fazer constar tal cláusula em contratos com período de vigência inferior a um ano, em virtude do disposto no art. 2º, §1º da Lei nº 10.192/2001.***

*§2º **O reajuste só será concedido depois de decorrido o período mínimo de doze meses a contar da data da apresentação da proposta ou do orçamento a que ela se refere.***

(...)

DA DATA-BASE

*Art. 15. A **data-base** para reajustamento e repactuação dos contratos administrativos será a do período de doze meses da apresentação da proposta ou do orçamento a que esta se referir.*

(...)

*§2º **Os reajustes e repactuações subsequentes à primeira concessão serão sempre de doze meses após o período de aquisição do direito.**”*

Diante do exposto, a necessidade de observância, para **análise do direito a reajustamento de preços**, de dois requisitos fundamentais, quais sejam, 1º) **Periodicidade mínima de 1 ano**, e, 2º) **Apuração do valor com base em índice pré-fixado**.

¹³ Marçal Justen Filho afirma: *Entende-se que a ausência de cláusula prevendo reajuste não importa a exclusão do direito à recomposição do preço. Portanto, é possível excluir o direito ao reajuste automático, mas não será válida a vedação à recomposição de preços (comentário à lei de licitações e contratos administrativos, 9ª edição, São Paulo, Dialética, 2002, p. 380). No mesmo sentido, o TCU afirmou: “O que se afirma é a garantia constitucional da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato administrativo. Deve reputar-se que ocorrendo elevação de custos não retratada pelo índice de atualização ou reajuste adotado contratualmente, o particular tem direito a repactuação dos preços.” (Acórdão 52/2002, 2ª Câmara, Ubiratan Aguiar, DOU 04.03.2002).*

¹⁴ *O reequilíbrio econômico-financeiro também denominado revisão contratual ou recomposição de custos, possui previsão legal no artigo 65, inciso II, alínea d, da Lei 8.666/93, e pressupõe um estado de crise, um acontecimento imprevisível e inevitável ou, se previsível, de consequências incalculáveis, que implica no desequilíbrio do Contrato. Em strictu sensu, trata-se do restabelecimento do sinalagma contratual inicialmente pactuado pelas partes, desde que o mesmo tenha sido alterado por álea extraordinária e extracontratual superveniente ao originalmente contratado, que só pode ser concedido à Contratada pela Administração desde que se verifique a ocorrência das hipóteses específicas de sua admissibilidade previstas na legislação brasileira.*



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Para **fins de concessão** do reajuste é imprescindível a observância do Acórdão 474/2005 – Plenário, do Tribunal de Contas da União, o qual determina que para concessão do reajuste é necessário que estejam devidamente caracterizados **tanto o interesse público** na contratação quanto a **presença de condições legais para a contratação** , previstas na Lei 8.666/1993, em especial: 1. Haver **autorização orçamentária** (incisos II, III e IV do § 2º do art. 7º); 2. Tratar-se da **proposta mais vantajosa para a Administração** (art.3º); 3. **Preços ofertados compatíveis com os de mercado** (art. 43, IV); 4. **Manutenção das condições exigidas para habilitação** (art. 55, XIII); 5. **Interesse do licitante vencedor, manifestado formalmente, em continuar vinculado à proposta.**

A necessidade de uma avaliação prévia pelo órgão técnico competente, encontra-se em consonância com o Acórdão 1127/2009 – Plenário do TCU, conforme excerto a seguir:

*“Considero pertinentes, ainda, as considerações feitas pela Unidade Técnica a respeito do objetivo almejado pela Administração ao **optar pela prorrogação contratual**, a saber: a busca pela melhor oferta e condições mais vantajosas, **seja do contrato oriundo de licitação**, caso em que se preserva essa condição por meio do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, **seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do artigo 24, inciso X, da mesma Lei, exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**”*

5.2. DO DIREITO DE REAJUSTAMENTO CONTRATUAL

As previsões da Lei 10.192/2001 que versa acerca das medidas complementares ao Plano Real (Lei 9.069 de 29 de junho de 1995)¹⁵ e da supracitada instrução da CGE estabelecem, em suma, que **os reajustes só poderão ocorrer** após a periodicidade mínima de **um ano da data da proposta** ou do **orçamento a que esta se referir, quando tratar-se do primeiro reajuste e do último reajuste (aquisição do direito).**

Oportuno transcrever o entendimento da Corte de Contas, ainda por meio do Acórdão 474/2005 – Plenário, acerca do assunto, senão vejamos:

“na hipótese de vir a ocorrer o decurso de prazo superior a um ano entre a data da apresentação da proposta vencedora da licitação e a assinatura do respectivo instrumento contratual, o procedimento de reajustamento aplicável, em face do disposto no art. 28, § 1º, da Lei no 9.069/1995 c/c os arts. 2º e 3º da Lei no 10.192/2001, consiste em firmar o contrato com os valores originais da proposta e, antes do início da execução contratual, celebrar termo de aditamento reajustando os preços de acordo com a variação do índice previsto no edital

¹⁵ “Art. 2º. É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano. § 1º É nula e de pleno direito qualquer estipulação de reajuste ou correção monetária de periodicidade inferior a um ano. § 2º Em caso de revisão contratual, o termo inicial do período de correção monetária ou reajuste, ou de nova revisão, será a data em que a anterior revisão tiver ocorrido. § 3º (...), são nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, na apuração do índice de reajuste, produzam efeitos financeiros equivalentes aos de reajustes de periodicidade inferior à anual.

Art. 3º. Os contratos em que seja parte órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta da União, do Estado, do Distrito Federal e dos Municípios, serão reajustados ou corrigidos monetariamente de acordo com as disposições desta Lei, e, no que com ela não conflitarem, da Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993. § 1º A periodicidade anual nos contratos de que trata o caput deste artigo será contada a partir da data limite para apresentação da proposta ou do orçamento a que essa se referir.”



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

relativa ao período de somente um ano, contado a partir da data da apresentação das propostas ou da data do orçamento a que ela se referir, devendo os demais reajustes ser efetuados quando se completarem períodos múltiplos de um ano, contados sempre desse marco inicial;”

5.3. DA APURAÇÃO

A apuração de valores em virtude de reajustamento de preços deve considerar o período de somente um ano¹⁶.

5.4. EFEITOS DO REAJUSTE

Em 2008, em sede de representação (TC 027.973/2007-2), a equipe de auditoria do TCU realizou fiscalização no Ministério dos Transportes, com o objetivo de avaliar a terceirização no setor de informática daquele Ministério, submetendo os respectivos autos à consideração da Corte de Contas propondo que **a retroatividade dos efeitos financeiros da Repactuação**, no caso objeto da alusiva representação, devesse ser limitado, **no máximo, à data da solicitação da contratada**¹⁷, **devido à falta de amparo legal**¹⁸.

Porém, o Ministro-Relator BENJAMIN ZYMLER, em seu voto, observou que **os normativos citados naquela análise silenciavam** acerca da data a partir da qual deveriam valer os efeitos financeiros decorrentes da repactuação¹⁹, e entendeu que o entendimento exarado pela Unidade Técnica **não era o melhor a ser adotado no caso em questão**²⁰.

¹⁶ Acórdão 474/2005 – TCU - Plenário.

¹⁷ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário: (...) f. Elaborar **novo ato em substituição ao referenciado no item anterior, abstendo-se de conceder efeitos financeiros retroativos à 01/05/2005 na repactuação do Contrato nº 20/2005, devido à falta de amparo legal, limitando a retroatividade, no máximo, à data da solicitação pela contratada, qual seja 10/04/2007;**

¹⁸ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário: (...)114. Dessa forma a Secretaria de Fiscalização de Tecnologia da Informação, conclui que: **IV. Em relação à retroatividade dos efeitos financeiros referentes à repactuação contratual:** a) De forma geral, no âmbito da Administração Pública, os pagamentos dos efeitos financeiros decorrentes de repactuação contratual **devem vigorar a partir da data da solicitação da contratada, podendo, excepcionalmente, em vista do assincronismo entre a data-base da categoria e a celebração dos dissídios coletivos, retroagir à data-base, desde que exista cláusula contratual que preveja essa situação e que estipule prazo para a manifestação da contratada, a partir da publicação do acordo coletivo** (item 106); b) **Não há respaldo legal para pagamentos retroativos a 01/05/2005 referentes à repactuação do Contrato nº 20/2005 (item 75);** c) **A retroatividade dos efeitos financeiros da repactuação do Contrato nº 20/2005 deve se estender no máximo até a data da solicitação da contratada, qual seja 10/04/2007, haja vista que os atos emanados do administrador público devem vincular-se estritamente ao que determina a legislação, consoante o princípio constitucional da legalidade, não lhe cabendo autorizar a retroatividade de efeitos financeiros decorrente de repactuação contratual, conduta não pressentida nas normas legais aplicáveis (itens 105 e 107);**

¹⁹ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário: (...) 38. Observa-se, porém, que os normativos supracitados **silenciam** acerca da data a partir da qual deverão valer os **efeitos financeiros** decorrentes da repactuação”.

²⁰ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário: (...)42.Quanto a essa questão, o entendimento exarado pela Unidade Técnica **não me parece ser aquele que reflete o melhor encaminhamento a ser dado à matéria.”**



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Para o Relator, a melhor solução seria adotar a incidência dos efeitos da repactuação à primeira data-base ocorrida após a assinatura do termo aditivo de prorrogação contratual²¹.

Por fim, os Ministros ACORDARAM²² o seguinte:

*“9.4. recomendar à Subsecretaria de Assuntos Administrativos do Ministério dos Transportes (SAAD/MT) que, em seus editais de licitação e/ou minutas de contrato referentes à prestação de serviços executados de forma contínua, **deixe claro o prazo dentro do qual poderá o contratado exercer, perante a Administração, seu direito à repactuação contratual, qual seja, da data da homologação da convenção ou acordo coletivo que fixar o novo salário normativo da categoria profissional abrangida pelo contrato administrativo a ser repactuado até a data da prorrogação contratual subsequente, sendo que se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato sem pleitear a respectiva repactuação, ocorrerá a preclusão do seu direito a repactuar;***

*9.5. recomendar à Subsecretaria de Assuntos Administrativos do Ministério dos Transportes (SAAD/MT) que, em seus editais de licitação e/ou minutas de contrato referentes à prestação de serviços executados de forma contínua, **deixe claro a data de referência que servirá para a contagem do interregno de 1 (um) ano para a primeira repactuação, data esta que, em regra, será a data base da categoria envolvida;**”*

Em 2009, o Ministério de Planejamento e Orçamento do Governo Federal – MPOG por meio da IN 03/2009 positivou no âmbito daquela esfera que os novos valores contratuais decorrentes das repactuações teriam suas vigências iniciadas em data anterior à repactuação, exclusivamente quando a repactuação envolver revisão do custo de mão-de-obra e estiver vinculada a instrumento legal, acordo, convenção ou sentença normativa que contemple data de vigência retroativa, podendo esta data ser considerada para efeito de compensação do pagamento devido²³.

²¹“ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário: (...)62.A contrario sensu, **ao se admitir que os efeitos da repactuação pudessem retroagir a períodos anteriores à data da assinatura do termo aditivo de prorrogação contratual, o juízo discricionário** feito pela Administração acerca da conveniência e oportunidade em prorrogar o contrato (juízo este baseado na qualidade dos serviços prestados e na adequação dos preços até então praticados) **restaria comprometido**. É nesse sentido que o artigo 57, inciso II, da Lei nº 8.666/93, ao dispor sobre a possibilidade de prorrogação dos contratos de prestação de serviços a serem executados de forma contínua, estabelece, como finalidade, a “obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração”. (...) 64.Por outro lado, na data da solicitação da repactuação por parte da empresa Poliedro (10/4/2007), estava em vigor o Terceiro Termo Aditivo, cuja vigência abrangia o período de 25/4/2006 a 25/4/2007. Assim, tendo em vista que os efeitos da repactuação somente podem incidir sobre contrato em vigor, **entendo que o termo a quo a ser adotado para a incidência dos efeitos da repactuação contratual solicitada deve ser 1/5/2006, primeira data-base ocorrida após a vigência do Terceiro Termo Aditivo**. A partir de 1/5/2006, portanto, a empresa contratada passou a deter direito à nova repactuação dos preços do contrato em vigor.

²²“ ACÓRDÃO 1827/2008 - TCU – Plenário”.

²³ “Art. 41. Os novos valores contratuais **decorrentes das repactuações** terão suas vigências iniciadas observando-se o seguinte: I - a partir da assinatura do termo aditivo; II - em data futura, desde que acordada entre as partes, sem prejuízo da contagem de periodicidade para concessão das próximas repactuações futuras; ou III - **em data anterior à repactuação**, exclusivamente quando a repactuação envolver revisão do custo de mão-de-obra e estiver **vinculada a instrumento legal, acordo, convenção ou sentença normativa que contemple data de vigência retroativa**, podendo esta **ser considerada para efeito de compensação do pagamento devido**, assim como para a contagem da anualidade em repactuações futuras;”



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

In casu, por se tratar de reajuste de preços, *strictu sensu*, adota-se o primeiro posicionamento, **limitando os efeitos do reajuste, no máximo, à data da solicitação da contratada.**

5.5. DA PRECLUSÃO LÓGICA

O Tribunal de Contas da União, (Acórdão 1.827/2008 - Plenário²⁴, Acórdão 2094/2010-2ª Câmara²⁵, Acórdão 8237/2011 – 2ª Câmara²⁶, ACÓRDÃO 522/2013 - TCU – Plenário e pela AGU (Parecer AGU 01/2008²⁷), tem adotado o entendimento de que ocorre a preclusão lógica do direito de pleitear repactuação caso o interessado não argua seu direito decorrente de contrato originário em momento oportuno, qual seja, até o término da vigência contratual e sua prorrogação.

Dessa feita, prorrogado o contrato sem o contratado suscitar seu direito, há preclusão lógica²⁸.

²⁴ "(...) a repactuação é considerada 'como um direito intangível da contratada, não podendo a Administração Pública suprimi-lo unilateralmente e que 'os princípios da legalidade e da indisponibilidade do interesse público a que estão sujeitos os órgãos e entidades contratantes, c/c o silêncio do ordenamento jurídico brasileiro quanto ao termo inicial dos efeitos financeiros decorrentes de repactuações, não são suficientes para respaldar a tese de que é ilegal a concessão de efeitos retroativos a esse tipo de ajuste econômico-financeiro'. Acrescenta, todavia, que 'embora se trate de direito intangível, a repactuação não se caracteriza como direito indisponível, podendo a contratada, por conseguinte, dela abdicar'.

²⁵ "**Marco inicial e data limite para a contratada pleitear repactuação de preços:** (...) entendimento já firmado pelo Tribunal sobre a matéria, devendo a "data limite para a contratada pleitear a repactuação" ser "a da **prorrogação ou do encerramento do contrato**, conforme o caso, na mesma linha de raciocínio desenvolvida no Acórdão 1827/2008. A **expiração do prazo** de vigência do contrato **fulmina o direito à repactuação por preclusão**". Nesse mesmo sentido, o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão editou a Instrução Normativa 3/2009, a qual altera a Instrução Normativa 2/2008, prevendo, em seu art. 40, § 7º, que "As repactuações a que o contratado fizer jus e não forem solicitadas durante a vigência do contrato, serão objeto de preclusão com a assinatura da prorrogação contratual ou com o encerramento do contrato.". Ao final, o relator propôs e a Segunda Câmara decidiu "recomendar à Secretaria Executiva do Ministério da Cultura que, em seus editais de licitação e/ou minutas de contrato referentes à prestação de serviços executados de forma contínua, **inclua alerta acerca do prazo dentro do qual poderá o contratado exercer, perante a Administração, seu direito à repactuação contratual, nos termos previstos no art. 5º do Decreto nº 2.271, de 1997, qual seja, da data do evento que ensejar a repactuação até a data da prorrogação contratual subsequente, se for o caso, ou do encerramento do contrato, sendo que se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar transcorrer in albis o prazo de vigência, ocorrerá a preclusão do seu direito a repactuar.**".

²⁶ "(...)9.5.4. em consonância com o parecer da Advocacia-Geral da União (AGU), no âmbito do processo 00400.010482/2008-69, nos editais de licitação e contratos referentes à prestação de serviços executados de forma contínua, **deixe claro o prazo dentro do qual poderá o contratado exercer, perante a Administração, seu direito à repactuação contratual – qual seja, da data da homologação da convenção ou do acordo coletivo que fixar o novo salário normativo da categoria profissional abrangida pelo contrato administrativo a ser repactuado até a data da prorrogação contratual subsequente –**, sendo que se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato sem pleitear a respectiva repactuação, **ocorrerá a preclusão de seu direito à repactuação;**

²⁷ "(...VIII) a repactuação deverá ser pleiteada até a **data da prorrogação contratual subsequente**, sob pena de ocorrer **preclusão lógica de exercer o seu direito**". Nota: Extraído do ACÓRDÃO 3388/2012 – TCU – Plenário.

²⁸ "Acórdão 522/2013 – Plenário: (...) b) o contratado deve haver-se **manifestado tempestivamente pela concessão do realinhamento de preços**, entendido como tempestivo o pronunciamento que **ocorrer até o momento da assinatura de eventual termo aditivo (...)**.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

A manifestação da empresa é fundamental, pois embora se trate de direito intangível, **não se caracteriza como direito indisponível, podendo a contratada, por conseguinte, dele abdicar.** (Acórdão 1.827/2008 – Plenário).

Em que pese a abordagem acima tratar acerca da Repactuação, **nada obsta sua aplicabilidade ao instituto do Reajuste em virtude do primeiro ser espécie deste último.**

Nessa mesma linha de raciocínio, temos o PARECER/CONJUR/TEM 164 /2009:

“21. Dessa forma, não obstante o parecer vinculante tratar especificamente de repactuação, é razoável utilizar o seu embasamento jurídico, por analogia, ao reajustamento de preços, pois além destes institutos terem origem comum (decorrem do reajustamento de preços em sentido amplo), a essência do Parecer vinculante, s.m.j., em relação à preclusão, permanece inalterada se empregada ao instituto do reajustamento de preços.”²⁹

6. DO TÉRMINO DO CONTRATO

6.1. VISTORIA FINAL DO IMÓVEL

Após o término da locação o Locatário deverá realizar a **vistoria final do imóvel**, nos mesmos moldes da vistoria inicial (Item 3.3.2), para fins de verificação do Estado do Imóvel quando de seu recebimento pelo Locatário, como a existências de deteriorações decorrem do uso normal ou do mau uso pela Locatária, **a fim de que seja verificada a competência das partes envolvidas na reforma do imóvel**, nos termos da lei que regula a matéria.

6.1.1. REFORMA DO IMÓVEL

A Lei de 8.245/91 (Lei de Locações) estabelece no art. 23, que:

*“Art. 23. O locatário é obrigado a:
(...)*

*II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, **devendo trata - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;***

*III - **restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;**”*

Independente de previsão contratual, **finda a Locação**, é dever do LOCATÁRIO restituir o imóvel no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrente do uso normal.

²⁹ Processo nº 46206.001983/200428 (Fonte: Advocacia Geral da União).



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Havendo vícios ou defeitos existentes anteriores à locação, ou o desgaste normal do imóvel, a responsabilidade é do Locador. Por outras, defeitos/deteriorações causadas pelo mau uso do imóvel é de responsabilidade do Locatário.

6.2. ENTREGA DAS CHAVES

Findo o prazo convencionado de vigência de contrato ou de possível prorrogação, ou ainda de eventual rescisão, e observadas as orientações expostas neste item 6, o LOCATÁRIO providenciará a devolução das chaves do prédio juntamente com a apresentação de documento escrito de entrega do imóvel locado, incumbindo ao locador o seu recebimento formal.

Caso haja recusa de recebimento por parte do Locador, o Locatário deverá comunicar o fato de imediato à Procuradoria-Geral do Estado, conforme orientação da própria Procuradoria.

ANEXOS

Anexo I – Check List

Anexo II – Minuta Contratual

Rio Branco, 26 de outubro de 2015.

Ráicri Barros Barros de Oliveira

OAB/AC 2672

Diretor Jurídico

Rodrigo Galgani Lopes de Castro

Gestor de Políticas Públicas



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

ANEXO I

DISPENSA E INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - CHECK LIST
OFÍCIO CIRCULAR PGE/GAB 003 56-08-0002891

I. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA³⁰

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	DATA ³¹	FLS. ³²
1.1	Requisição do setor interessado, com descrição clara do objeto, justificando sua necessidade		
1.2	Indicação dos recursos orçamentários		
1.3	Declaração de disponibilidade financeira, assinado em conjunto com a Secretaria de Fazenda, na forma do Decreto Estadual nº 15.234/2006 Nota: Tanto a Constituição da República, em seu art. 167, como a Lei 8.666/93, no inc. III, § 2.º do art. 7º ³³ ; art. 14; art. 38 ³⁴ e no inc. V do art. 55 ³⁵ , exigem a previsão orçamentária para efeito de efetivação de despesa ³⁶ , devendo ser observado o disposto no art. 8º, parágrafo único, da Lei Complementar 101 de 4 de maio de 2000 (Lei da Responsabilidade Fiscal) ³⁷ .		
1.4	Projeto Básico, quando se tratar de obras e serviços, com os requisitos do art. 6º, inciso IX da Lei Federal nº 8.666/93, ou Termo de Referência, quando se tratar de compras		
1.5	Justificativa da contratação direta, com enquadramento em algum dos incisos dos artigos 24 ou 25 da Lei 8.666/93		

³⁰ Os documentos que não estiverem assinados serão considerados ausentes.

³¹ O campo "data" é para ser preenchido com a data de vencimento do documento. Os campos assinalados com um (-) dispõem de preenchimento.

³² No campo fls. indicar a(s) página(s) do processo onde consta(m) o documento.

³³ Art. 7, § 2.º, III - houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executadas no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma.

³⁴ "Art. 7º. (...) § 2º As obras e os serviços **somente poderão ser licitados quando:** (...) III - **houver previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações** decorrentes de obras ou serviços a serem executadas no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;"

³⁵ Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, (...)

³⁶ INFORMATIVO STJ 502. LICITAÇÃO. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS. A Lei de Licitações exige, para a realização de licitação, a existência de previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma, ou seja, a lei não exige a disponibilidade financeira (fato de a Administração ter o recurso antes do início da licitação), mas, tão somente, que haja previsão desses recursos na lei orçamentária. REsp 1.141.021-SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, julgado em 21/8/2012. (2ª Turma)

³⁷ Art. 8º (...) Parágrafo único. Os recursos legalmente vinculados a finalidade específica serão utilizados exclusivamente para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

1.6	Propostas apresentadas, que deverão estar em conformidade com o Projeto Básico ou Termo de Referência		
1.7	Justificativa do preço do objeto a ser contratado, elaborada com base em cotação ou pesquisa de preços, demonstrando a adequação ao valor de mercado		
1.8	Justificativa da escolha do fornecedor		
1.9	Minuta contratual		
1.10	Ato constitutivo, se a contratada for pessoa jurídica ou documento de identidade, se a contratada for pessoa física		
1.11	Ata ou outro documento relativo à escolha da diretoria em exercício, se a contratada for sociedade civil		
1.12	Ata ou outro documento relativo à eleição dos administradores, se a contratada for sociedade por ações		
1.13	Decreto de autorização, em se tratando de empresa estrangeira, bem como ato de registro ou autorização para funcionamento		
1.14	Registro comercial, no caso de empresa individual		
1.15	Cópia autenticada do CPF, se a contratada for pessoa física ou número do CNPJ, se for pessoa jurídica		
1.16	Certidão negativa de débito junto ao INSS		
1.17	Certidão negativa do FGTS		
1.18	Certidão negativa de débito junto à Fazenda Estadual		
1.19	Certidão negativa quanto à Dívida Ativa do Estado		
1.20	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT		
1.21	Declaração do cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, quanto a trabalho de menores		
1.22	Nas hipóteses de inexigibilidade de licitação em razão do fornecedor exclusivo, apresentar o atestado de exclusividade		



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

II. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

Para a contratação de obras e serviços de engenharia acima de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); ou em outros serviços acima de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); ou ainda, nos casos de fornecimento de bens, quando não haja entrega imediata (uma vez que haverá obrigação futura).

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	DATA	FLS
2.1	Balanço patrimonial		
2.2	Demonstrações contábeis do último exercício social		
2.3	Certidão negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou Certidão negativa de execução patrimonial, se pessoa física		
2.4	Registro ou inscrição na entidade profissional competente		
2.5	Comprovação de aptidão para desempenho da atividade, mediante atestados fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado		
2.6	Documento indicando as instalações, o aparelhamento e o pessoal técnico disponível para a realização do objeto da contratação		
2.7	Documentação relativa à qualificação de cada membro da equipe responsável pelos trabalhos		
2.8	Quando for o caso, prova do atendimento de requisitos previstos em lei especial, no tocante à qualificação técnica		
2.9	Prova de inscrição no Cadastro de contribuintes estadual, na hipótese de fornecimento de bens, ou prova de inscrição no cadastro de Contribuintes do Município, no caso de prestação de serviços		
2.10	Certidão negativa de débito junto à Fazenda Federal		
2.11	Certidão negativa de débito junto à Fazenda Municipal		

Rio Branco, ____ de _____ de _____.

ASSINATURA
NOME
CARGO/FUNÇÃO
SETOR



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

ANEXO II

MINUTA DO CONTRATO /

CONTRATO ADMINISTRATIVO ____/2015

DISPENSA DE LICITAÇÃO, ART 24, X, DA LEI 8.666/93

PARECER PGE ____/____.

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O(A) (NOME DO
ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA), E A EMPRESA**

.....

O **ESTADO DO ACRE**, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ sob o nº 63.606.479/0001-24 por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE**, inscrita sob o CNPJ nº 04.034.526/0001-43, com sede na Benjamin Constant, nº 830, Centro, neste Município de Rio Branco, Estado do Acre, neste ato representada pelo Secretário de Estado de Saúde, o Senhor _____, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade _____, expedida pela SSP/AC, inscrito no CPF sob o nº. _____, domiciliado no endereço acima citado, nomeado através do Decreto _____, de ____ de ____ de 201____, publicado no D.O.E. _____, em _____, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO (A)**, e do outro lado a empresa _____, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº. _____ e Inscrição Estadual _____, com sede à _____, nº _____, na cidade de _____, Estado _____, neste ato representado por seu representante legal, o Senhor _____, (nacionalidade), (estado civil), (profissão), portador da Carteira de Identidade _____ SSP/_____, inscrito no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado à _____, nº _____, na cidade de _____, Estado _____, simplesmente denominada **LOCADOR (A)**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta em epígrafe, e em observância às disposições da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço _____, bairro _____, no Município de _____, objeto da matrícula nº _____, do _____° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de _____, para abrigar as instalações do _____
(nome do órgão ou entidade pública locatária).



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o **qual** autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

A LOCADORA obriga-se a:

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
- III. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- IV. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- V. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- VI. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- VII. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- VIII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- IX. **Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:**
 - a) **Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;**
 - b) **Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;**
 - c) **Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;**
 - d) **Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;**
 - e) **Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;**
 - f) **Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;**
 - g) **Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;**
- X. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

OBS: A responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).
Assim, **RECOMENDA-SE** que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

- XI. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

OBS: O conteúdo do subitem acima deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

- XII. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- XIII. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- XIV. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- XV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

OBS: As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.
Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- I. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245, de 1991;
- VII. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações,

Benjamim Constant, 830 – Centro – CEP: 69.909-650, Rio Branco/AC



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

- provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- VIII. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- IX. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- X. **Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:**
- a) Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- XI. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- XII. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- XIII. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei 8.245, de 1991;
- XIV. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

OBS As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 23 da Lei 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.
Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Subcláusula Primeira. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Subcláusula Segunda. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ (.....), perfazendo o valor total de R\$ (.....).

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até oº (.....) **dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de (.....) **dias úteis**.

Subcláusula Primeira. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até (.....) **dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

OBS: O art. 40, XIV, "a", e seu § 3º, da Lei 8.666, de 1993, o prazo para pagamento não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis.

Subcláusula Segunda. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

Subcláusula Terceira. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

Subcláusula Quarta. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

Subcláusula Quinta. No ato do pagamento a Administração verificará a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação, especialmente no que se refere a **regularidade fiscal e trabalhista** da LOCADORA.

Subcláusula Sexta. Havendo pendências em relação a regularidade fiscal e trabalhista da LOCADORA, o LOCATÁRIO a notificará para saná-la, no prazo designado, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis, sendo vedado a suspensão de pagamento por este motivo.

Subcláusula Sétima. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

Subcláusula Oitava. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Subcláusula Nona. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de(**.....**) **meses/anos**, com início na data de sua assinatura e encerramento em(**.....**), nos termos do artigo 3º da Lei 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

OBS: A Orientação Normativa 6, de 01/04/2009, da AGU: "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei 8.666, de 1993".

Subcláusula Primeira. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

Subcláusula Segunda. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

subsequentes.

Subcláusula Primeira. A análise de reajuste, decorre de solicitação da LOCADORA, que deverá observar a periodicidade mínima exigida e o prazo de vigência do respectivo contrato, sob pena de preclusão lógica do Direito ao período anterior correspondente.

Subcláusula Segunda. O reajuste será formalizado por meio de Termo Aditivo.

Subcláusula Terceira. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta do orçamento específico da: Secretaria de Estado de Saúde para o exercício de 2015: Programa de Trabalho: _____; Elemento de Despesa: _____; Fonte de Recurso: _____.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

Subcláusula Primeira. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

Subcláusula Segunda. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Subcláusula Terceira. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pela prática de ilícitos administrativos serão aplicadas as seguintes sanções:

- I – advertência;
- II – multa;
- III – suspensão; e



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

IV – declaração de inidoneidade.

Subcláusula Primeira. O procedimento administrativo e a aplicação de sanções por ilícitos administrativos cometidos pela licitante se dará de acordo com o Edital e com o Decreto Estadual 5.965, de 30 de dezembro de 2010.

Subcláusula Segunda. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida observado o princípio da proporcionalidade.”

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

Subcláusula Primeira. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

Subcláusula Segunda. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

Subcláusula Terceira. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

Subcláusula Quarta. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o Foro da Comarca da Capital do Estado de Rio Branco/AC.



ESTADO DO ACRE
SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE
MANUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS: NORMAS E PROCEDIMENTOS
NO ÂMBITO DA SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE - SESACRE

E assim, por estarem as partes justas e acordadas, foi lavrado o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme pelas PARTES, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de direito, juntamente com duas testemunhas abaixo identificadas.

Rio Branco, ____ de ____ de 2015.

SECRETARIA DE ESTADO DE SAÚDE

LOCATÁRIA

(NOME REPRESENTANTE)

(CARGO)

NOME EMPRESA

LOCADORA

TESTEMUNHAS

1) ASSINATURA: _____

2) ASSINATURA: _____

NOME: _____

NOME: _____

RG: _____

RG: _____