



9
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Processo nº: 11240043/2023

Interessado (a): Secretária Municipal de Saúde

Assunto: Solicitação de contrato de aluguel de imóvel

PARECER REFERENCIAL Nº 011/2024/PGM/RL

- I - Locação de Bem Imóvel e Aditamento de Prazo Contratual Pela Administração Pública;
- II - Significativa demanda de matérias semelhantes e recorrentes que impactam a atuação do órgão consultivo e a celeridade do serviço. Verificação de atendimento das exigências legais, mediante simples conferência de documentos.
- III - Elaboração de manifestação jurídica referencial, sobre os aspectos jurídicos que envolvem a locação de bem imóvel, com base no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- IV - Documentação a ser conferida pela área técnica do órgão interessado, com o atesto de que a situação concreta se amolda aos termos da manifestação referencial.
- V - Dispensa de análise jurídica individualizada. Orientações.

I - RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo oriundo da Secretaria Municipal de Saúde, por meio do qual, o gestor da referida pasta, solicita a emissão de parecer jurídico acerca da possibilidade legal de realizar a locação de Imóvel de propriedade da Sra. Sônia Maria Acioly Feijó, inscrito no Registro Geral de Imóveis - matrícula R-1-10.680 do livro 354, fls.14, situado na Rua Cândido Lins, nº 152, Centro, Rio Largo/AL, tendo como finalidade abrigar as instalações do CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE, pelo valor mensal de R\$ 1.500,00, através da inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Conforme informado no Memorando de Fl. 02, a Secretária Municipal de Saúde de Rio Largo deseja celebrar

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



10
A. S. S.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

contrato de locação do imóvel de propriedade da Sra. Sonia Maria Acioly Feijó, por um período de 12 (doze) meses, visando continuidade das atividades do Conselho Municipal de Saúde.

Por meio do despacho de fl. 40, a Gestora de contratos, a Sra. Derilândia Karoline Marques da Silva, remeteu os autos a esta Procuradoria Geral do Município de Rio Largo/AL para pronunciamento acerca da contratação por inexigibilidade, bem como para análise e manifestação sobre a regularidade formal do referido procedimento.

Os autos foram instruídos e encaminhados a esta Procuradoria Jurídica para análise e parecer, com a seguinte documentação, no que importa a presente análise:

1. Memorando de nº 394/2023 subscrito pelo Assistente Administrativo Carlos Antônio Oliveira Lima (fl. 02);
2. Despacho do Gabinete do Secretário/SESAU (fl. 03);
3. Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica confeccionado pelo corretor de imóveis Albérico Teodósio Filho (fls. 04-09);
4. Ofício nº 012/2024/GB/SMS/RIOLARGO (fl. 10);
5. Termo de aceite de contrato de aluguel subscrito pela proprietária Sra. Sonia Maria Acioly Feijó (fl. 11);
6. Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel (fls. 12-13);
7. Documentos pessoais da locadora do imóvel (Sra. Sonia Maria Acioly Feijó): documento de identidade e CPF (fl. 14);
8. Certidão de casamento da locadora (fl. 15);
9. Comprovante de residência da locadora (fl. 16);
10. Certidão negativa de débitos trabalhistas (fl. 17);
11. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união (fl. 18);

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



11
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

12. Certidão negativa de débitos municipais (fl. 19);
13. Certidão negativa de débitos de tributos estaduais (fl. 20);
14. Despacho do Gabinete do secretário (fl. 21);
15. Certidão negativa de débitos municipais (fl. 22);
16. Certidão negativa de débitos de tributos estaduais (fl. 23);
17. Despacho do Secretário de Administração e Recursos Humanos (fl. 24);
18. Planilha de registros de imóveis (fls. 25-26);
19. Despacho da Coordenadora Financeira da Secretaria Municipal de Saúde (fl. 27);
20. Dotação Orçamentária (fl. 28);
21. Despacho da Secretária Municipal de Saúde (fl. 29);
22. Termo de Referência (fls. 30-37);
23. Despacho do Gabinete do secretário (fl. 38);
24. Despacho do Prefeito de Rio Largo/AL (fl. 39);
25. Despacho da Gestora de Contratos (fl. 40);
26. Minuta do contrato de locação de imóvel (fl. 41-47);
27. Certidão negativa de débitos de tributos estaduais (fl. 48) e,
28. Certidão negativa de débitos municipais (fl. 49).

Assim, da análise dos autos administrativos, depreende-se que a presente manifestação tem por objetivo estabelecer os requisitos e ponderações a respeito do processo de solicitação de locação do referido imóvel, realizada pela Secretaria Municipal de Saúde, com fundamento no art. 74, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Tendo em vista a quantidade de processos congêneres encaminhados a esta Procuradoria Jurídica, esta manifestação representará as questões jurídicas a serem

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



12
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

esclarecidas no que tange à contratação por inexigibilidade prevista no art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, motivo pelo qual as conclusões contidas neste parecer deverão ser utilizadas nos demais casos, sem necessidade de análise individual por parte da Procuradoria Geral do Município.

Isto em razão da padronização, celeridade e eficiência administrativa, vetores preconizados na Administração Pública.

Destarte, ressalta-se que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer acordo/ajuste, devendo a autoridade competente se municiar de todas as cautelas para que os atos do processo sejam prestados apenas por quem de direito.

Por fim, acompanham este parecer: a) modelo de memorando de solicitação de demanda; b) checklist; e c) minuta padrão de contrato de locação e termo de prorrogação.

Em breve síntese, este é o relatório.

II - PRELIMINARMENTE

a) Da possibilidade e requisitos para a elaboração de Parecer Referencial.

A Lei Delegada nº 01, de 28 de dezembro de 2018, previu a possibilidade da emissão de parecer jurídico referencial pela Procuradoria, conforme disposto no art. 4º, inciso VII, *in verbis*:

"Art. 4. Omissis.

(...)

VII - fixar a interpretação das leis e demais atos normativos, a ser uniformemente seguida

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



13
A. B. S.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

pelos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal;"

Como se vê, a lei prevê a possibilidade de a Procuradoria Geral do Município emitir parecer que servirá de referência em futuros processos administrativos, por isso "referencial", dispensando-se, assim, o encaminhamento desses à análise deste órgão, salvo se subsistir dúvida de ordem jurídica que não seja sanada por aquele parecer genérico.

Evidencia-se, assim, a intenção do administrador de dar celeridade aos processos administrativos, evitando-se a formalização de consultas jurídicas idênticas à Procuradoria Geral, sobretudo em casos considerados rotineiros e que possam ser respondidos com base em manifestação única e genérica, obedecendo, na visão destes pareceristas, ao princípio da eficiência previsto no art. 37, caput, da Carta Magna.

Ressalta-se que o princípio da eficiência deve estar atrelado ao princípio da legalidade, pois nunca se poderá justificar a atuação administrativa contrária ao ordenamento jurídico, por mais eficiente que seja, na medida em que ambos os princípios devem atuar de maneira conjunta e não sobrepostas.

Desta feita, toma-se como base para a elaboração da presente manifestação o art. 53, §5º, da Lei nº 14.133/2021, que trouxe a possibilidade expressa de utilização de dispensa da análise individualizada de processos pelo órgão de assessoramento jurídico, mediante ato da autoridade máxima do órgão, considerado o baixo valor, a baixa complexidade da contratação, a entrega imediata dos bem ou a utilização de minutas padronizadas.

Além disso, tem-se também as orientações da Advocacia-Geral da União¹, nas quais há a indicação expressa de que,

¹ Orientação Normativa nº 55, de 23 de maio de 2014 - AGU.



14
[Signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

para que sejam elaborados pareceres referenciais, deve-se ter um volume de processos em matérias idênticas e recorrentes que acarretem sobrecarga de trabalho devidamente comprovada e venha a impactar², justificadamente, a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos, bem como que a atividade jurídica exercida deve se restringir à verificação do atendimento das exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

Nessa seara, cabe recordar, inclusive, que já foi elaborado parecer referencial sobre a mesma matéria (Parecer Referencial nº 008/2022/PGM/RL), porém à luz da legislação anterior (Lei nº 8.666/1993), o que evidencia que desde antes já se vislumbrava a existência de múltiplos processos sobre essa matéria.

A medida adotada é extremamente importante, pois significa que, na prática, os processos administrativos que versarem sobre matérias jurídicas idênticas às enfrentadas no parecer referencial não serão mais submetidos à análise individualizada pela Consultoria Jurídica, sendo assim, a autoridade competente deve declarar expressamente que o processo se amolda ao parecer jurídico referencial, dispensando, portanto, a remessa dos autos à PGM.

Assim, cabe ao gestor comparar o caso concreto com o presente parecer, no intuito de fazer a distinção, ou seja, "se a questão que deve ser resolvida já conta com um precedente - se é a mesma questão ou se é semelhante, o precedente aplica-se ao caso. O raciocínio é eminentemente analógico. Todavia, se a questão não for idêntica ou não for semelhante, isto é, se existirem particularidades fático-jurídicas não presentes - e por isso não consideradas - no precedente, então é o caso de distinguir o caso do precedente, recusando-lhe aplicação."³. [Signature]

² Vide os seguintes processos n.ºs 0427-061/2021; 1026/2021; 1026-057/2021; 0330-046/2021; 0128-057; 0531/2021; 1020-036/2021.
³ Luiz Guilherme Marinoni. Novo Código de Processo Civil Comentado. 1.ª ed. São Paulo: RT, 2015.

[Signature]



15
[Signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Nesse sentido, a fim de proporcionar maior segurança ao administrador, elaborou-se um *checklist* contendo os principais itens deste Parecer, de forma que seja possível inferir se o caso concreto se enquadra aos termos da presente manifestação jurídica referencial.

Caso parem dúvidas sobre a situação fática, ou o administrador constate que o caso dos autos, por suas características peculiares, não se amolda às hipóteses abrangidas pelo Parecer normativo, deverá formular consulta à PGM.

Realizado este introito, passamos à matéria de fundo do Parecer Referencial.

b) Da regularidade da formação do processo

De acordo com o art. 22, da Lei n.º 1.659, de 06 de setembro de 2013, os atos do processo administrativo não dependem de forma determinada, salvo expressa disposição legal, exigindo, expressamente que todos os processos administrativos tenham suas páginas numeradas sequencialmente e rubricadas, *in verbis*:

"Art. 22. Os atos do processo administrativo não dependem de forma determinada senão quando a lei expressamente a exigir.

(...)

§4º O processo deverá ter suas páginas numeradas sequencialmente e rubricadas."

Diante disso, recomenda-se que seja realizada a verificação da numeração das páginas, com a devida rubrica, em atenção ao § 4º, do art. 2º, da Lei Municipal n.º 1.659/13.

No processo em análise, afere-se sua regularidade quanto a sua formação.

c) Da Ressalva quanto aos aspectos técnicos e econômicos.

[Signature]

[Signature]



16
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

De início, deixe-se claro que esta Procuradoria não emite opinião em relação aos aspectos técnicos e econômicos dos procedimentos administrativos, pois tais aspectos fogem do campo de conhecimento do profissional de direito, sendo assuntos que dizem respeito única e exclusivamente ao gestor da pasta e a sua equipe.

A Procuradoria Jurídica compete apenas zelar pelo controle da legalidade e alertar aos gestores em relação às implicações que um ato lesivo ao erário pode ocasionar (responsabilidade civil por ato de improbidade administrativa, penal, inclusive com tipificação específica na lei de licitações e administrativa).

Feitas tais ressalvas, passa-se à análise do mérito.

III - FUNDAMENTAÇÃO

a) PERTINÊNCIA DA ELABORAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA REFERENCIAL

Para além do permissivo legal inserto no art. 53, §5º, da Lei n.º 14.133/2021, e adotando-se os pertinentes termos da Orientação Normativa n.º 55/2014, da AGU, para a elaboração de manifestação jurídica referencial, devem ser observados os seguintes requisitos: a) o volume de processos em matérias idênticas e recorrentes impactar, justificadamente, a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos; e b) a atividade jurídica exercida se restringir à verificação do atendimento das exigências legais, a partir da simples conferência de documentos.

O presente parecer referencial tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis cujas *[Handwritten signature]*



17
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

características de instalações e localização tornem necessária a sua escolha.

Trata-se de situação recorrente, que demanda análise idêntica em todas as situações, dados os requisitos a serem analisados, impactando de maneira relevante nos serviços prestados pela consultoria jurídica.

Como se pode observar nos pareceres proferidos nestes processos administrativos, bem como restará demonstrado na análise jurídica abaixo reproduzida, a verificação que se impõe ao advogado público é padronizada, repetitiva, de mera análise de caracteres formais, conferência de documentos, sendo o direito a ser aplicado idêntico e replicável em todas as situações.

Presentes, portanto, os requisitos para elaboração desta manifestação jurídica referencial, o que se demonstrará de maneira mais aprofundada nos tópicos subsequentes, em que são enfrentados os pontos jurídicos, materiais e formais, que uniformemente são apontados pela Procuradoria Geral do Município nos casos em apreço.

A partir do presente parecer referencial, intenta-se, para fins de uniformização de procedimentos, consolidar e disponibilizar, ao órgão assessorado, as orientações usualmente feitas pela Procuradoria Jurídica.

b) Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, 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, *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]



18
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei n.º 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos - NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações.

No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição Federal admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada em decisão e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Considerando que a Administração Pública necessita de muitos bens imóveis para o desempenho de suas atividades, porém nem sempre o patrimônio público dispõe de bens adequados para atender a todas as necessidades públicas, permanentes ou transitórias, impõem-se a aquisição ou a locação de bens imóveis particulares, com ou sem licitação.

Regulamentando a matéria, a Lei n° 14.133/2021 dispõe que:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, adotando o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei n° 14.133/2021, senão veja-se:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do



20
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

bem designado, sua localização e às peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa.

Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis em si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração.

Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

No caso em análise, observa-se que foi apontado apenas um imóvel como possível para guarnecer o referido Conselho Municipal de Saúde, tendo este as finalidades precípua necessárias.

b) Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública.

À sequência da análise, o § 5º, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, pontua os requisitos a serem obedecidos, visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, consoante análise individualizada a seguir.

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve

[Handwritten signature]



21
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pelo Setor de avaliação Mercadológica, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis.

Nesse sentido, deverá ser elaborado laudo no qual o referido Setor avalie as condições do imóvel, suas características e valor de mercado.

Existe, consoante posto em sede de relatoria desse parecer, avaliação pelo setor competente do valor do imóvel.

Estando, por conseguinte, este requisito satisfeito no presente procedimento.

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

A simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública.

Como exemplo, tem-se imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



22
B. J. F.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Jacoby Fernandes⁴ defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança.

Isso porque, rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Quanto ao processo em análise, foi acostada informação da inexistência de imóvel integrante do patrimônio municipal disponível e com características necessárias para sediar o referido Conselho de Saúde.

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantajosidade.

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade.

Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado.

⁴ JACOBY FERNANDES, Ana Luiza; JACOBY FERNANDES, Jorge Filases; JACOBY FERNANDES, Murilo. Contratação Direta sem Licitação na Nova Lei de Licitações: Lei n. 114.133/2021. 11. Ed. Belo Horizonte: Fórum, 2021.



23
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados.

Recomenda-se, por isso, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder a real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

c) Da instrução processual

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda ao art. 72, da Lei n.º 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for

[Handwritten signature]



24
B. B.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Depreende-se da leitura do dispositivo acima que a relação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo. Desta feita, elucida-se que:

1) O documento de formalização de demanda é um requerimento dirigido pelo órgão interessado à autoridade competente para autorizar a contratação, expondo a necessidade administrativa, indicando o objeto da contratação, justificando a forma de contratação, especificação da quantidade, designando os agentes públicos integrantes da equipe e requerendo a abertura do respectivo processo de contratação.

Na locação, o documento de formalização de demanda deve explicitar a necessidade de um imóvel com determinadas características de instalação e localização, que sendo singulares permitem a inexigibilidade de licitação, sendo essencial para a decisão da autoridade competente quanto à abertura do processo de contratação.

2) O parecer jurídico deve ser emitido após concluída a instrução técnica do processo de licitação ou de contratação direta (Lei nº 14.133/2021, art. 53, caput e §4º e §5º), precedendo a autorização da contratação.

HA

HA



25
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Este Parecer Referencial supre o parecer jurídico casual quando a autoridade competente, ou o agente público designado, declarar que a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel se enquadra em seus parâmetros e pressupostos fáticos e que se compromete a seguir suas orientações jurídica.

3) A demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o valor total da contratação é uma decorrência do regime orçamentário-financeiro da Administração Pública, nos termos do art. 167, I e II, da Constituição Federal, da Lei nº 4.320/1964, do Decreto-Lei nº 200/1967 e da Lei Complementar nº 101/2001.

Registre-se que é vedada qualquer contratação pública sem a indicação dos recursos orçamentários para pagamento das parcelas vincendas no respectivo exercício financeiro, sob pena de nulidade do ato e responsabilização do agente público, nos termos do art. 150, da Lei nº 14.133/2021.

Ademais, a Administração Pública deverá demonstrar a disponibilidade dos recursos orçamentários em cada exercício financeiro, nos termos do art. 105, da Lei nº 14.133/2021.

4) Os requisitos de habilitação e qualificação mínima, salvo situações especiais, na inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, somente se exige dois requisitos habilitatórios: habilitação jurídica (art. 66, da Lei nº 14.133/2021) e a habilitação fiscal, social e trabalhista (art. 68, da Lei nº 14.133/2021).

Desta feita, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66 da Lei Federal 14.133/2021), fiscal e social (art. 68, I, III e IV da Lei Federal 14.133/2021) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

5) A justificativa do interesse público, que se desdobra na justificativa da contratação, na justificativa da escolha e na justificativa do preço.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

26
[Handwritten signature]

No âmbito das contratações públicas, a autoridade competente concede duas autorizações, sendo uma no início para a abertura do processo e outra no final para a celebração da contratação direta.

Ambos os atos são obrigatórios e competem à autoridade máxima do órgão ou entidade pública, somente podendo ser delegados se houver previsão legal expressa permitindo.

6) Do prazo de vigência e prorrogação do contrato de locação com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112, da Lei n.º 14.133/2021, estabelece que "os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial".

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público.

É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3º, de que "O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênio conjugal, se igual ou superior a dez anos".

Todavia, em paralelo ao disposto no art. 106, da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, cuja prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



27
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar.

Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local. Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Como dito alhures, o prazo dos contratos de locação de bens imóveis pela Administração não se submete aos ditames tão somente da Lei n.º 14.133/2021, podendo **haver prorrogações sucessivas** do referido contrato, uma vez que a lei permite a sua celebração por meio de inexigibilidade do processo licitatório.

Importante observar que a Administração, na realização da locação, realizou investimentos com adaptações, mudanças e melhorias que podem e devem ser consideradas como elemento no processo decisório de renovação, em cumprimento aos princípios da legalidade, economicidade e razoabilidade.

Nesta esteira, o procedimento de prorrogação dos contratos de locação deverá ser realizado por meio **TERMO ADITIVO**, desde que preenchidos os requisitos necessários.

Quanto à prorrogação o artigo 72, inciso VII, da Lei *[Handwritten mark]*

[Handwritten signature]



28
[Signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

nº 14.133, de 2021, a vantajosidade pode ser comprovada mediante a apresentação de laudo de avaliação registrado no órgão competente e firmado por agente público capacitado.

Recomenda-se que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

Ressalta-se, por fim, a impossibilidade de realização do contrato de locação de forma verbal ou até mesmo com prorrogações automáticas, de modo que a cada prorrogação deverá ser firmado termo aditivo ao contrato.

7) Dos reajustes.

No que tange aos reajustes contratuais, estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n.º 10.192/2001).

Ademais, consoante prevê o art. 25, §7º, da Lei n.º 14.133/2021, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço.

8) Da divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia do contrato de locação e seus aditamentos.

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos, devendo ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta, conforme estabelece o art. 94, da Lei n.º 14.133/2021.

d) DA MINUTA CONTRATUAL PADRÃO.

Com relação ao Contrato de Locação, em que o Poder Público seja locatário, a previsão contida no art. 95, da [Signature]

[Signature]



29
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, dispõe da seguinte maneira:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, perfaz necessária a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Para se promover uma padronização das avenças de locação de imóveis após procedimento de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como para otimização do tempo das contratações, apresenta-se, em anexo ao presente Parecer Referencial, Minuta Padrão de Contrato de Locação e de Termo de Prorrogação de Prazo, aprovada por esta Procuradoria, a ser utilizada por todos os órgãos municipais, realizadas as adaptações pertinentes que não desnaturem a sua finalidade e conteúdo essencial.

IV - CONCLUSÃO

[Handwritten signature]



30
B. J. M.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Em face do exposto, uma vez atestado pelo órgão assessorado que o assunto do processo é tratado nesta manifestação referencial (anexo I, deste parecer), bem como certificado o cumprimento das orientações acima exaradas (anexo III, deste parecer), é juridicamente possível dar prosseguimento ao processo, visando à locação de bem imóvel por parte da Administração Pública Municipal, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, sem submeter os autos à Procuradoria Municipal, consoante o disposto na Lei Delegada n.º 01/2018 e art. 53, §5º, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

Cumpre salientar que o presente parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando o administrador na sua decisão de mérito, que deverá ser proferida nos autos, conforme entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança n.º 24.078 (Relator Ministro Velloso).

No que tange aos pareceres jurídicos, em virtude da elaboração do presente Parecer Referencial, cumprirá ao ente solicitante, em cada caso concreto, analisar as condicionantes aqui expostas, bem como a observação do checklist que constitui anexo da presente manifestação.

Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria.

Por sua vez, os pareceres técnicos necessários devem ser acostados aos autos, de modo a demonstrar o atendimento a todos os requisitos exigidos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

Sugere-se que a presente manifestação jurídica referencial seja disponibilizada na página da Prefeitura Municipal de Rio Largo e encaminhada à autoridade assessorada e demais órgãos para que possam utilizá-la.

A

J. M.



31
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Por fim, remetam-se os autos à Controladoria para o cumprimento do fluxo processual adotado.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rio Largo/AL, 11 de março de 2024.

[Handwritten signature]

SARAH BORBA CALADO
Procuradora-Geral do Município de Rio Largo
OAB/AL n.º 12.383

[Handwritten signature]

WANESKA PIMENTEL DA CUNHA PINTO
Subprocuradora Geral do Município de Rio Largo
OAB/AL 5.201



MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO I

**ATESTADO DE CONFORMIDADE DE PROCESSO COM O PARECER
REFERENCIAL N. 011/2024/PGM/RL.**

Processo n°:

Origem: Interessado (s):

Referência/objeto:

Atesto que o presente processo administrativo de contratação direta em razão de hipótese de licitação INEXIGÍVEL, a ser celebrado entre o Município de Rio Largo/AL e _____, visando (descrever objeto), se enquadra no suporte normativo previsto no inciso V, do artigo 74, da Lei n.º 14.133/2021, haja vista que orientações transcritas no Parecer Referencial n. 011/2024/PGM/RL restaram atendidas no caso concreto.

Fica, assim, dispensada a remessa dos autos para exame individualizado pela Procuradoria-Geral do Município.

Identificação do Servidor e Assinatura

Identificação do Secretário e Assinatura



33
[Signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO II

MODELO SUGERIDO

MEMORANDO PARA PEDIDO DE INEXIGIBILIDADE PARA ALUGUEL DE IMÓVEL.

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO LARGO/AL.
SECRETARIA MUNICIPAL DE.....

MEMO N°/

ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE por fornecedor exclusivo - Artigo 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

Prezada(o) Secretária(o),

Com nossos cumprimentos, vimos solicitar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de xxxxxxxxx (DESCREVER OS DADOS DO LOCADOR), no valor de R\$ (O VALOR MENSAL E ANUAL, CASO A LOCAÇÃO SUPERE DOZE MESES).

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

(Descrever o imóvel e qual será o destino da locação)

2. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

(Em nenhuma hipótese o contrato poderá ter prazo indeterminado)

3. DA JUSTIFICATIVA

(Deverá informar qual o interesse público envolvido.

Ademais, deverá conter:

3.1 - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos.

3.2 - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

[Signature]

[Signature]



MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

a ser buscado no Departamento de Patrimônio do Município;

3.3 - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha, (por exemplo, a Secretaria deve informar o motivo pelo qual necessita alugar o imóvel naquela região ou naquele bairro, quais são as características que o imóvel deve ter, tais como número de cômodos, banheiros, etc. Informar quais imóveis naquela região foram pesquisados e descartados e por qual razão).

Obs.: a Administração pode lançar mão de chamamento público, com as características do imóvel que pretende alugar, com suas respectivas características. Caso o chamamento não seja realizado, apresentar justificativa).

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

(Descrever o motivo pelo qual o imóvel foi escolhido para a locação)

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

(Compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

Sobreleva registrar que a avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas.)

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

(Informar a dotação orçamentária a ser utilizada para o adimplemento da despesa)

7. FISCALIZAÇÃO

(Informar quem será o fiscal do contrato)



36
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO III

CHECKLIST PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO LOCAÇÃO DE IMÓVEL (Contratação Direta - fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei n.º 14.133/2021)

ATOS, JUSTIFICATIVAS	DOCUMENTOS	E	SIM/NÃO	FOLHA	OBSERVAÇÃO
1. Existência de documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência (assinado pela autoridade competente), projeto básico ou projeto executivo. (art. 72, inciso I, da Lei n.º 14.133/21 e art. 44 da Lei n.º 14.133/21). Obs. 1: No estudo técnico preliminar deverá ser examinada a vantajosidade da locação frente à aquisição de imóvel. Obs. 2: No mínimo, deverá existir Termo de Referência, contendo os elementos definidos no art. 6º, XXIII, da Lei n.º 14.133/21.					
2. Consta a requisição/ato de oficialização da demanda, elaborado pelo agente ou setor competente?					
2.1. Da requisição, consta a justificativa da necessidade da contratação contendo a motivação, os benefícios e resultados a serem alcançados, inclusive com a demonstração de que a opção pela locação ou pela compra é a mais adequada no caso concreto?					

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



37
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

2.2. Da requisição, consta a definição do imóvel com descrição sucinta e clara?			
3. A locação de imóvel destina-se ao atendimento das finalidades principais/essenciais da Administração contratante?			
4. Houve adequada análise das características ligadas à instalação e localização do imóvel, fatores decisivos para a sua escolha?			
5. Houve adequada análise a ponto de afirmar que o imóvel pretendido é o único a atender ao interesse público, ou seja, não existe outro capaz de atender aos interesses da administração? (art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n.º 14.133/21)			
6. Existe documento ou laudo atestando que o imóvel é o único capaz de atender a necessidade da Administração?			
6.1. Existe declaração da Secretaria Municipal de Administração, Recursos Humanos e Patrimônio informando a inexistência de outro imóvel pertencente ao Município de Rio Largo capaz de atender a necessidade da Administração? (art. 74, § 5º, inciso II, da Lei n.º 14.133/21).			
7. Foi feita avaliação do valor do imóvel em momento prévio à locação, avaliação essa de autoria de órgão oficial, entidade de reconhecida			

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



38
BPR

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

capacidade técnica ou engenheiro capacitado, mostrando a compatibilidade do preço da locação ora pretendida com imóveis equivalentes no mercado? (art. 74, § 5º, inciso I, e art. 72, inciso VII, da Lei n.º 14.133/21).			
8. Há indicação de recurso orçamentário para fazer frente à despesa (art. 72, inciso IV, e 150, da Lei n.º 14.133/21. Art. 16, da Lei Complementar n. 101/2000).			
9. Constam os documentos de habilitação do locador, sendo pessoa física, especialmente cédula de identidade, regularidades para com a Seguridade Social, com o FGTS e com as Fazendas? (arts. 72, inciso V, 68, 69 e 91, §4º, da Lei n.º 14.133/21).			
9.1. Constam os documentos de habilitação do locador, sendo pessoa jurídica, especialmente ato constitutivo, estatuto ou contrato social, regularidades para com a Seguridade Social, com o FGTS, com as Fazendas, além da não empregabilidade de menores e de regularidade trabalhista? (arts. 72, inciso V, 68, 69 e 91, §4º, da Lei n.º 14.133/21).			
9.2. Caso não haja o atendimento das condições indicadas nos itens 9 e 9.1, houve justificativa técnica para a efetivação da locação do imóvel?			



39
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

10. Consta cópia da certidão de registro do imóvel?			
10.1. Na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, foram juntados outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel?			
11. Em se tratando de locação de imóvel, o locador demonstrou ter poderes de administração, quer pela apresentação da cópia da matrícula do imóvel em que conste como proprietário, quer por meio de documentos que contemplem uma relação jurídica legítima que lhe atribua os poderes de administração, quer por procuração outorgada pelo dono/possuidor ou contrato com ele celebrado (a exemplo de contrato de administração de imóveis com cláusula que outorque os poderes de administração do bem)?			
12. Foi juntada a minuta de contrato, uma vez que a contratação envolve obrigação futura e deve ser formalizada por termo de contrato (art. 95, caput, da Lei n.º 14.133/21)?			
13. Há previsão de prazo de vigência?			
14. Consta, para contratos cujo valor pactuado seja superior a cem salários-mínimos por mês, bem como, independentemente do valor, para os contratos cuja vigência ultrapasse sessenta meses, a apresentação de um			

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



40
B. B.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

estudo de economicidade quanto à locação em detrimento de outras opções de contrato?			
15. Foi juntado aos autos o original da proposta do particular a ser contratado?			
16. Houve análise do processo pela assessoria jurídica, com verificação de adequado enquadramento da situação concreta e cumprimento dos requisitos legais (art. 72, inciso III, da Lei n.º 14.133/21)? Obs.: O parecer jurídico da Procuradoria-Geral do Município poderá ser substituído pelo Parecer Referencial, com a indicação expressa de que o caso concreto encontra-se em consonância com o Parecer referencial e que o checklist foi observado.			
17. Há autorização devidamente motivada pelo Gestor para a contratação? (art. 72, inciso VIII, da Lei n.º 14.133/21)			
18. Houve a comunicação da inexigibilidade de licitação à autoridade superior?			
19. Houve a publicação do ato que autoriza a dispensa ou o respectivo extrato no sítio eletrônico oficial da Administração, bem como a publicação do contrato no PNCP. (arts. 72, parágrafo único, 94 e 174 da Lei n.º 14.133/21).			
20. Em caso de locação de imóvel, foi realizada vistoria			

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



43
RGL

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

técnica antes da ocupação do imóvel?			
21. Em caso de locação de imóvel, existem benfeitorias a serem realizadas no imóvel?			
21.1. Na hipótese acima, as benfeitorias foram autorizadas pelo locador?			
22. Houve a emissão da nota de empenho?			
23. Houve a assinatura do contrato?			

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

- ✓ Solicitação, encaminhada à gestão de Contratos, com antecedência mínima de trinta dias do termo final do contrato fls. __;
- ✓ os documentos de habilitação do locador, que **sendo pessoa física** deverá acostar: • Certidão Negativa de Débito com a Fazenda Pública Municipal - CND Municipal; • Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, provando a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho; • Certidão Negativa de Débito Federal, abrangendo as contribuições previdenciárias; • Certidão Negativa de Débitos Tributários da Fazenda Estadual - CND Estadual; • Certidão de Registro de Propriedade do Imóvel emitida pelo Cartório com 30 (trinta) dias da solicitação (para comprovar a manutenção da condição de proprietário); Obs.: Quando o proprietário for casado deve constar do preâmbulo os documentos (RG e CPF) do seu respectivo cônjuge. a) Se for representado por Procurador: Procuração Pública, Documentos Pessoais (CPF e RG) e comprovante de endereço do procurador. b) Se for representado por Genitor, Curador/Tutor: Documentos Pessoal (CPF e RG), comprovante de endereço e Termo de Curatela ou Tutela quando for o caso.

fl

[Handwritten signature]



42
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

- ✓ os documentos de habilitação do locador, sendo pessoa jurídica:: • Certidão de Registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ); • Certidão Negativa de Débito com a Fazenda Pública Municipal - CND Municipal; • Certidão Negativa de Débitos Tributários da Fazenda Estadual - CND Estadual; • Certidão Negativa de Débito Federal, abrangendo as contribuições previdenciárias; • Certidão Negativa de Débito - FGTS; • Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, provando a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho; • Contrato Social; • Documentos Pessoais do Representante Legal da empresa (RG e CPF); • Certidão de Registro de Propriedade do Imóvel emitida pelo Cartório com 30 (trinta) dias da solicitação (para comprovar a manutenção da condição de proprietário). Obs.: Se for representado por procurador apresentar Procuração Pública, Documentos Pessoais (CPF e RG) e comprovante de endereço do procurador.
- ✓ indicação de recurso orçamentário para fazer frente à despesa fls. ____;
- ✓ Autorização do Chefe do Poder Executivo acerca da renovação fls. ____;
- ✓ Minuta do aditivo de renovação, fls. ____;
- ✓ Cópia do termo de contrato de locação em vigor, bem como dos respectivos termos aditivos;
- ✓ No caso de reajuste previsto contratualmente, que sejam acostados os memoriais de cálculo;
- ✓ Quando o contrato decorrer de dispensa de licitação, demonstração, via CERTIDÃO, de que os requisitos do art. 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, persistem (o imóvel atende finalidades precípua da Administração; os fatores "instalação" e "localização" são relevantes para a escolha do imóvel; o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público fls. ____;
- ✓ Manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual, lastreada, se possível, em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



43
B. B. B.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

permanece compatível com a realidade de mercado
fls. __;

- ✓ Nos casos em que for necessário restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o pedido de autorização de aditivo deverá ser encaminhado apensado, também, dos seguintes documentos: a) novo laudo de avaliação do imóvel fls. __; b) solicitação do locador, nos casos de majoração do valor locatício fls. __; c) solicitação do locatário, nos casos de redução do valor locatício () fls. __; d) anuência do locador acerca do valor reequilibrado, tanto nos casos de majoração como nos de redução do valor locatício () fls. __;

- ✓ Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando o índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado fls. __;

82



MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO N° _____/202X
PROCESSO N° _____/202X

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE RIO
LARGO, POR INTERMÉDIO DA (...ENTE
MUNICIPAL...) E (...).

LOCATÁRIO: O Município de RIO LARGO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na (...), inscrito no CNPJ sob o n° 12.200.168/0001-20, neste ato representado pelo Senhor Prefeito (...), inscrito no CPF/MF sob o n° (...);

INTERVENIENTE: A Secretaria Municipal de (...), inscrita no CNPJ sob o n° (...) e com sede na (...), representado pelo Secretário de Municipal da (...), Sr. (...), inscrito no CPF sob o n° (...);

LOCADOR: O Sr. (...), inscrito no CPF sob o n° (...), residente e domiciliado na (...endereço completo...);

Este contrato decorre do Processo n° XXXXXXXXXXXX, sendo autorizado pelo Despacho n. XXXX/XXX, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n.º 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. [OBJETO] O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na (...endereço completo...), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de Rio Largo, sob o n° (...), livro (...), folha (...), com as seguintes especificações: área construída de (...) metros quadrados, contendo (detalhar citando, por exemplo: uma garagem, uma sala ampla, copa, cozinha, três quartos, dois banheiros, dispensa e área de serviço, toda forrada de madeira, com portas de madeira, recém pintada e toda murada).

1.1. Constitui anexo deste contrato Laudo de Vistoria do imóvel locado.



45
B. J. S.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

2. [DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO] O imóvel objeto da presente locação será destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de (...), especificamente (...especificar qual será a destinação do imóvel...), não sendo permitida, sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

2.1. Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida por esta locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.2. A modificação da finalidade pública a ser atendida por esta locação será formalizada por meio de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município.

3. [DO VALOR DO CONTRATO] Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel locado, datado de (...), elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de R\$... (...).

3.1. O LOCADOR anui expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.

3.2. A cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura deste contrato, será permitido o reajuste do preço da contratação, conforme a variação do (...escolher o índice oficial de correção monetária a ser aplicado...) no período.

3.3. Competirá ao LOCADOR exercer, perante o LOCATÁRIO, seu direito ao reajuste até a data da prorrogação contratual ou do encerramento do contrato, sendo que, se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar expirar o prazo de vigência, ocorrerá a preclusão do seu direito ao reajuste.

3.4. Competirá ao LOCATÁRIO o cálculo do reajuste, encaminhando o respectivo Memorial de Cálculo ao LOCADOR para ciência.

3.5. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao Gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

3.6. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de (...) dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente do LOCADOR, Banco (...), agência (...), conta corrente (...).

R

Handwritten signature



46
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

3.7. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de quaisquer dos pagamentos previstos no subitem 4.1, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

4. [DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES] Por este instrumento, obrigam-se as partes:

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

- a) cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
- b) comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- c) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com os artigos 72, inciso V, 68, 69 e 91, §4º, da Lei n. 14.133/21;
- d) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- e) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- f) Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- i) Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- j) Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art.22 da Lei Federal n.º 8.245/91;
- k) Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

4.2. O LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) proporcionar todas as facilidades para que o LOCADOR possa desempenhar os compromissos assumidos neste Contrato;
- b) promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados.
- c) Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



47
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

- e) Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- g) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- h) Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de alienação do imóvel e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição, admitir que seja o mesmo visitado por terceiros;
- j) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º, do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991;
- k) Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.
- l) Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;
- m) Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94, da Lei nº 14.133/2021.

5. [DA VIGÊNCIA] O prazo de vigência e execução deste contrato é de (...) meses, da data de publicação do extrato contratual no Diário Oficial do Estado, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

5.1. Esgotado o prazo de vigência e execução deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste contrato.

5.2. O prazo de vigência e execução deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver finalidade pública a ser atendida por esta locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



18
[Signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

5.3. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo previsto no caput, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

5.4. Sob nenhuma hipótese, o contrato terá duração por tempo indeterminado, haja vista o disposto 92, VII, da Lei n.º 14.133/2021.

6. [DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA] A despesa com a execução do objeto deste contrato corre à conta do seguinte crédito orçamentário, constante do orçamento da (...) para o exercício financeiro de (...): (...discriminar a rubrica...)

6.1. Fica assegurada a indicação do crédito orçamentário, relativo à parte do contrato a ser executada em exercício financeiro futuro, por meio de termos de apostilamento.

7. [DAS BENFEITORIAS] O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

7.1. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

7.1.1. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem 7.1. poderão ser realizados após expresse consentimento, por escrito, do LOCADOR.

7.2. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem 7.1., fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

7.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

8. [DO DIREITO DE PREFERÊNCIA] Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou doação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para

[Signature]

[Signature]



49
Sep

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

8.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção de adquirir o imóvel.

8.2. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art.8º, da Lei Federal nº 8.245/1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente este contrato de locação.

8.3. Obriga-se o LOCADOR a dar ciência deste contrato ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente instrumento.

9. [DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO] A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, por ato formal, pela LOCATÁRIA, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

10. [DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO] O LOCATÁRIO possuirá prerrogativas baseadas na Lei 14.133/2021.

10.1. São atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

10.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade pública a que se destina o imóvel locado, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

10.1.2. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

10.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

10.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

10.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução deste contrato.

10.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 10.1.2.2 e 10.1.2.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos

R

HA



50
Laf

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigor o ajuste.

11. [DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO] A inexecução total ou parcial deste contrato por parte do LOCADOR assegurará à LOCATÁRIA o direito de rescisão nos termos da Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações, em especial o artigo 137, da mencionada lei, garantida a prévia defesa sempre mediante notificação por escrito.

11.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido este contrato:

11.1.1. Por mútuo acordo entre as partes, bastando manifestação escrita e antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

11.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

11.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

11.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

11.2. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, sucessores e cessionários.

12. [DAS PENALIDADES] Além do dever de ressarcir a LOCATÁRIA por eventuais perdas e danos causados pelo LOCADOR, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 90, §5º, 156, 162, 163, da Lei n.º 14.133/2021, as seguintes penalidades:

a) Advertência, a ser aplicada sempre por escrito;

b) Multa, a ser aplicada à razão de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor mensal do Contrato, por dia de atraso, não podendo o valor máximo da multa exceder a 10% (dez por cento) do valor mensal do contrato;

c) Multa, a ser aplicada à razão de 1/12 (um doze avos) do valor anual do contrato, em caso de rescisão antecipada da avença, exceto nas hipóteses da Cláusula 10.1.2;

d) Suspensão do direito de licitar e contratar com entidades da Administração Pública;

e) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;

f) Aplicação das sanções administrativas descritas no Termo de Referência;



51
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

12.1. As sanções previstas nos itens "a", "d", "e" e "f" desta CLÁUSULA poderão ser aplicadas juntamente com as dos itens "b" e "c", facultada a defesa prévia do LOCADOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

12.2. O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de execução dos serviços, se dia de expediente normal no órgão ou entidade interessada, ou do primeiro dia útil seguinte.

12.3. A multa poderá ser aplicada juntamente com outras sanções segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, desde que observado o princípio da proporcionalidade.

12.4. A suspensão e o impedimento são sanções administrativas que

12.5. temporariamente obstem a participação em licitação e a contratação, sendo aplicadas nos seguintes prazos e hipóteses:

12.5.1. Por até 30 (trinta) dias, quando, vencido o prazo da Advertência, o LOCADOR permanecer inadimplente;

12.5.2. Por até 12 (doze) meses, quando o LOCADOR falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal; e

12.5.3. Por até 24 (vinte e quatro) meses, quando o LOCADOR:

12.5.3.1. Praticar atos ilegais ou imorais visando frustrar os objetivos da contratação; ou

12.5.3.2. For multada, e não efetuar o pagamento.

13. [DAS DISPOSIÇÕES GERAIS] Disposições Gerais acerca do contrato:

13.1. O presente contrato, fundamentado nas Leis nº 14.133/2021, nº 8.245/1991 e nº 10.106/2002, e objeto de dispensa de licitação, de acordo com o disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, conforme os termos do Processo nº (...), especialmente: Autorização do Gestor (fls. ...); avaliação de compatibilidade do aluguel (fls. ...); Parecer PGM nº (...), além de submeter-se aos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

13.2. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

13.3. O LOCADOR reconhece desde já os direitos do LOCATÁRIO em caso de rescisão administrativa, prevista na Lei Federal nº 14.133/2021.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



52
B. P.

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

14. [DO FORO] Fica eleito o foro da Comarca de Rio Largo, Alagoas, com renúncia expressa a outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato.

Por estarem de acordo, lavrou-se o presente termo, em 03 (três) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Rio Largo/AL, de de 202x.

LOCATÁRIO

LOCADOR

INTERVENIENTE

TESTEMUNHA 1: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 2: _____

CPF: _____

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



53
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

ANEXO V

MINUTA DE TERMO DE ADITAMENTO À CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL

CONTRATO N° _____/202X
PROCESSO N° _____/202X

TERMO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE RIO LARGO,
POR INTERMÉDIO DA (...ENTE
MUNICIPAL...) E (...).

LOCATÁRIO: O Município de Rio Largo, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na (...), inscrito no CNPJ sob o nº 12.200.168/0001-20, neste ato representado pelo Senhor Prefeito (...), inscrito no CPF/MF sob o nº (...);

INTERVENIENTE: A Secretaria Municipal de (...), inscrita no CNPJ sob o nº (...) e com sede na (...), representado pelo Secretário de Municipal da (...), Sr. (...), inscrito no CPF sob o nº (...);

LOCADOR: O Sr. (...), inscrito no CPF sob o nº (...), residente e domiciliado na (...endereço completo...);

Os CONTRATANTES celebram, por força do presente instrumento, **TERMO DE ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL** nº (...), firmado nos autos do processo nº (...número do processo originário...), mediante as seguintes cláusulas:

1. **[OBJETO]** O presente Termo Aditivo tem por objeto a prorrogação da locação do imóvel descrito no contrato nº (...) pelo prazo de (...) (...extenso...) meses, com início no primeiro dia subsequente ao encerramento do contrato (...colocar a data...) e encerramento ao final do prazo estipulado no presente (...colocar a data...), podendo ser objeto de prorrogação.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



54
[Handwritten signature]

MUNICÍPIO DE RIO LARGO
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

1.1. Findo o prazo total de 60 (sessenta) meses, poderá ser firmado novo contrato de locação dentro das normativas contidas nas orientações da Procuradoria Geral do Município de Alagoas.

2. **[DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA]** A despesa com a execução do objeto deste contrato corre à conta do seguinte crédito orçamentário, constante do orçamento da (...) para o exercício financeiro de (...): (...discriminar a rubrica...)

2.1. Fica assegurada a indicação do crédito orçamentário, relativo à parte do contrato a ser executada em exercício financeiro futuro, por meio de Termo de Apostilamento.

3. **[INALTERABILIDADE DAS DEMAIS CLÁUSULAS]** as demais cláusulas e condições do contrato original, permanecem inalteradas e aplicam-se ao presente termo.

Para que surta os seus devidos e legais efeitos, depois de lido e achado conforme, vai o presente Termo Aditivo, assinado pelas partes, firmando o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo, a tudo presente, e será publicado, por extrato no Diário Oficial dos Municípios.

Rio Largo/AL, de de 202X.

LOCATÁRIO

LOCADOR

INTERVENIENTE

TESTEMUNHA 1: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 2: _____

CPF: _____

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]