



MINUTA DE INSTRUÇÃO NORMATIVA/SEFIR Nº 01 de 30 de setembro de 2025.

Dispõe sobre as locações de imóveis de que trata a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública Municipal Direta.

O VICE PREFEITO, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica do Município, e com fundamento na Lei Federal nº 14.133, de 01º de abril de 2021, e nas normas vigentes no município de Bagé, resolve:

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Instrução Normativa dispõe sobre as locações de imóveis de terceiros no âmbito da Administração Pública Municipal Direta.

§1º As entidades da Administração Direta somente poderão locar imóveis através de regular processo administrativo, quando comprovada a inexistência de imóvel de propriedade do Município disponível e em condições de atender à demanda necessária em termos de espaço e localização, e ainda o locador ser possuidor legítimo do bem a ser locado, observando o disposto nesta Instrução Normativa.

§2º Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, 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.

§3º Os processos de locação de imóveis de terceiros, demandados pela Administração Municipal de Bagé, somente serão autuados mediante autorização expressa do Gabinete do Vice-Prefeito, autoridade responsável por proceder aos devidos ajustes, nos termos do Memorando Circular nº 19/2025 do Gabinete do Prefeito.

## CAPÍTULO II

### DA FASE DE PLANEJAMENTO E SELEÇÃO DO IMÓVEL

Art. 2º - Os processos de locação de imóveis de terceiros, demandados pela Administração Municipal de Bagé devem observar, em sua fase de planejamento, a emissão dos documentos

1



mínimos necessários, para o início dos processos de licitação e/ou contratação direta, tais como: Documento de Formalização de Demanda-DFD, Estudo Técnico Preliminar-ETP, Termo de Referência-TR.

Art. 3º- Quando não utilizar o processo licitatório regular para Locação de Imóvel, a Unidade Gestora ao encaminhar a contratação por Inexigibilidade de Licitação, além de justificar a escolha, deverá ainda juntar a seguinte documentação:

I.Documentos do imóvel:

- a. Documento comprobatório de propriedade ou posse;
- b. Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
- c. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de água e esgoto;

II.Documentos do locador:

1. Qualificação – quando se tratar de pessoa física:
  - a) Cópia de documento oficial com foto;
  - b) Prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
  - c) Prova de regularidade perante a Seguridade Social e trabalhista;
  - d) Declaração unificada (anexo C), e;
2. Qualificação – quando se tratar de pessoa jurídica:
  - a) Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;
  - b) Publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;
  - c) Cópia de documento oficial com foto do representante legal; e
  - d) Qualificação jurídica, nos termos do art. 66 da Lei nº14.133/21, limitando-se a documentação exigida à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada;
  - e) Prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
  - f) Prova de regularidade perante a Seguridade Social e trabalhista;
  - g) Consulta consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>)
  - h) Declaração unificada (anexo C).

III.Da proposta de locação:

1. Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:
  - a) Valor global mensal da locação, destacando o valor do aluguel e dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;



- b) Vigência da locação; e
- c) Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação).

§1º Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

§2º Caso o imóvel seja objeto de inventário, deverá ser apresentada comprovação de abertura do inventário, seja judicial ou extrajudicial, bem como a comprovação de que o inventariante possui poderes para efetuar a locação de bens que compõem o espólio.

#### Modelos de locação

Art. 4º - O Município de Bagé poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

- I. Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;
- II. Locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e
- III. Locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no Estudo Técnico Preliminar – ETP, o qual será fundamento para a elaboração do Termo de Referência-TR ou Projeto Básico-PB, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no **caput**, desde que demonstrado, no ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do **caput** poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada no ETP a vantagem para a Administração.

§ 4º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 4º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato pela Unidade Gestora.



Art. 5º - O órgão ou entidade deverá observar no Estudo Técnico Preliminar-ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I. Elencar os requisitos mínimos do imóvel:

- a) Área construída;
- b) Disponibilidade de áreas específicas, como banheiros, depósitos, quartos ou vagas de estacionamento;
- c) Capacidade mínima de servidores e público a ser atendido;
- d) Disponibilidade de sistema de climatização ou de estrutura para recebê-lo;
- e) Atendimento aos requisitos de acessibilidade, conforme legislação específica;
- f) Condição de funcionamento da rede elétrica, hidráulica ou telefônica;
- g) Adaptações a serem realizadas às expensas do locador, quando houver;
- h) Limites geográficos de localização do imóvel;

II. Vigência contratual pretendida ou o período inicial mínimo, quando não for possível estimar o termo final;

III. Demonstração da compatibilidade do preço do imóvel selecionado com os valores praticados no mercado, considerando, ao menos:

- a) A avaliação prévia do bem conforme NBR 14653-2 da ABNT;
- b) O estado de conservação;
- c) Os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização; e,
- d) O prazo de amortização dos investimentos, quando houver.

IV. Indicação da alternativa mais vantajosa entre as opções de contratação possíveis (locação, compra, permuta, doação), abordando ao menos os aspectos de economicidade, conforme mandamento da Lei nº 14.133/21, art. 44; e

V. Justificativa de prazo, localização e finalidade, bem como a inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais entidades da administração pública municipal;

VI. A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo setor competente, que ateste a inexistência de imóvel próprio da Administração disponível e adequado aos requisitos mínimos elencados pela entidade solicitante no Cadastro Imobiliário Municipal, ou por sistema que vier a substituí-lo, nos termos da Lei nº 14.133/21, art. 74, §5º, II;

VII. Se o imóvel disponível não se encontrar em condições para a instalação da repartição interessada, deverá ser feita a análise quanto a possível reforma a ser custeada pelo locador ou locatário e, caso não haja viabilidade técnica e/ou econômica, deverá ser justificada a não aceitação do imóvel disponível mediante relatório que exponha todos os fatos e circunstâncias que impedem a sua utilização;

VIII. Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 4º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com



os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IX. Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros, descritos no ETP;

X. Estimativa de área mínima, observando:

- a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área administrativa, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
- b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário.

XI. Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, observando:

- a) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- b) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

#### Análise de Riscos

Art. 6º- Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, deverão ser avaliados os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

- I. Ao custo de mudança e de restituição de imóvel;
- II. À fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;
- III. À localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e
- IV. Os aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Art. 7º- As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a  $\frac{1}{4}$  do limite permitido no art. 75, II da Lei 14.133/2021 por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, pela autoridade superior.

### CAPÍTULO III DO CHAMAMENTO PÚBLICO

#### Prospecção de mercado

Art. 8º- A Administração preferencialmente realizará Chamamento Público com o objetivo de prospectar no mercado, imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.



### Fases do procedimento

Art. 9º- São fases do Chamamento Público:

- I. A abertura, por meio de publicação de edital por parte da Unidade Gestora demandante;
- II. A apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;
- III. A avaliação e estudo de leiaute; e
- IV. A seleção e a aprovação das propostas de locação.

### Edital do chamamento

Art. 10 - O edital do Chamamento Público conterá, no mínimo:

- I. A data e a forma de recebimento das propostas;
- II. Os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:
  - a) Área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;
  - b) Capacidade mínima de pessoas;
  - c) Disponibilidade de sistema de climatização ou de estrutura para recebê-lo;
  - d) Condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;
  - e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
  - f) plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, conforme exigências legais;
  - g) Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
  - h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
- III. Adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;
- IV. Vigência e modelo de proposta de locação;
- V. Critérios de seleção das propostas;
- VI. Limites geográficos de localização do imóvel;
- VII. Vigência contratual pretendida ou o período inicial mínimo, quando não for possível estimar o termo final;

### Operacionalização

Art.11 - O edital de Chamamento Público será publicado no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico do Município, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.



Art. 12 - Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo Chamamento Público:

- I. Receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de Chamamento Público e deferir ou não a inscrição; e
- II. Avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de Chamamento Público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 13 - O resultado do Chamamento Público será publicado no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico da Administração.

#### Estudo de leiaute

Art. 14 - A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de Chamamento Público.

§1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o caput, a unidade gestora demandante realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

- I. A visita técnica se dará através da Comissão de Locação de imóveis responsável por emitir o resultado do estudo de leiaute;
- II. A Comissão de Locação de imóveis será formada pelo Gestor da unidade gestora solicitante, ou a quem este delegar, acompanhado de no mínimo um engenheiro e/ou arquiteto pertencente ao quadro de servidores da Administração, bem como pelo servidor responsável pelo Patrimônio Imobiliário do Município;

§2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- I. As instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- II. A melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- III. O acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
- IV. A acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
- V. As rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação (se aplicável); e
- VI. Se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB (se aplicável).

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.



Art. 15 - Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 14.

Art. 16 - O estudo de leiaute, na forma definida no art. 14, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de Chamamento Público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

#### Homologação do resultado

Art. 17- A homologação do resultado do Chamamento Público será publicada no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico do órgão.

#### Dispensa do Chamamento Público

Art. 18 - Fica dispensado o Chamamento Público nas seguintes hipóteses:

- I. Quando o BTS for para fins de construção;
- II. Quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, e
- III. Quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

### CAPÍTULO IV

### DA LICITAÇÃO

#### Procedimento licitatório

Art. 19 - Na hipótese de o resultado do Chamamento Público enquadrar-se no § 1º do art. 16, ou do inciso III do art. 18, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

- I. Menor preço ou maior desconto, conforme regulamento; ou
- II. Maior retorno econômico, conforme regulamento.



## Edital de licitação

Art. 20 - O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133/2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo Único. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no inciso II do art. 22.

## Condução do processo

Art. 21 - A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto em regulamento.

## CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 22 - O procedimento de Inexigibilidade de Licitação, será instruído com os seguintes documentos, nos termos do art. 72 da Lei 14.133/2021, no mínimo:

I. Documento de formalização de demanda, Estudo Técnico Preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

§1º O Termo de Referência deve trazer justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;

II. Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, discorrendo sobre seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, emitido por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

§2º Caso o laudo utilize metodologia diversa deverá ser apresentada justificativa para tanto, demonstrando a inviabilidade do método proposto ou a vantajosidade do uso do novo método;

III. Comprovação de que o locador preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, conforme art. 3º;

IV. Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;



- V. Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- VI. Razão da escolha do contratado;
- VII. Justificativa de preço, se for o caso;
- VIII. Autorização da autoridade competente;
- IX. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º;
- X. Documento de designação do Gestor e do Fiscal de Contrato, nos termos do Decreto 105 de 23 de março de 2023, outro que vier a substituí-lo.

§3º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público na imprensa oficial e no sítio eletrônico oficial do Município.

§4º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

Art. 23 - O processo administrativo, devidamente autuado, deve ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para análise e emissão de parecer jurídico acerca da legalidade da contratação.

## CAPÍTULO VI

### DO CONTRATO

Art. 24 - Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se subsidiariamente Lei nº 14.133/2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

- I. A realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;
- II. O aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;
- III. O não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;
- IV. A prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º;
- V. A vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022;



VI. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), emitir as certidões negativas de inidoneidade e juntá-las ao respectivo processo.

Art. 25 - Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

- I. Até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do imóvel, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 4º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo inicial com o prazo relativo à ocupação e manutenção para entrega;
- II. Até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e
- III. Até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II do art. 4º poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

Art. 26 - A minuta de contrato padrão anexa a esta Instrução Normativa (Anexo A) é de uso compulsório, devendo ser justificada a inclusão e a exclusão de termos, exceto aqueles marcados como facultativos.

## CAPÍTULO VII

### DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Art. 27 - A Unidade Gestora locatária deverá instruir o processo de aditamento com o ofício emitido pela sua autoridade competente, a atualização da documentação prevista no artigo 3º, inc. I e II desta Instrução Normativa e, ainda, os seguintes documentos:

- I. Declaração de manutenção das condições existentes na celebração quanto à localização, finalidade da locação e vantajosidade econômica;
- II. Justificativa para o valor, nos casos de reajuste, acompanhada das memórias de cálculo;
- III. Cópia do contrato de locação e termos aditivos anteriores;
- IV. Declaração emitida pelo locatário acerca de novas construções no imóvel (ANEXO D);



- V. Laudo de avaliação atualizado, quando o laudo que embasou a contratação inicial tiver sido elaborado há mais de 5 (cinco) anos; e
- VI. Comprovação que contemple que o valor do contrato ou do aditivo relativo ao exercício financeiro em curso possui recurso disponível.

Parágrafo único. As alterações contratuais devem conter parecer emitido pela Assessoria Jurídica, asseverando a legalidade da alteração contratual requerida.

Art. 28 - O distrato será escrito e assinado pelas partes, sem prejuízo das medidas legais necessárias à defesa do interesse público, sob responsabilidade do órgão contratante.

Art. 29 - A rescisão do contrato dar-se-á observado o disposto nos artigos 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021.

### DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

Art 30 – Quando do encerramento do contrato de locação, a entrega do imóvel deverá observar os seguintes procedimentos obrigatórios:

- I. Elaboração do Laudo de Vistoria de Saída, conforme modelo constante do Anexo B desta Instrução Normativa, a ser realizado pelo fiscal do contrato em conjunto com o locador ou seu representante legal, contendo registro escrito e fotográfico do estado do imóvel;
- II. Apresentação dos Termos de Quitação referentes às despesas ordinárias assumidas pelo locatário, especialmente:
  - a) Energia elétrica – fatura final e respectiva quitação pela concessionária;
  - b) Água e esgoto – fatura final e respectiva quitação pela concessionária;
- III – Lavratura do Termo de Entrega das Chaves, a ser assinado por ambas as partes, com a expressa declaração de encerramento da locação e da inexistência de pendências materiais ou financeiras, salvo ressalvas registradas conforme modelo constante do Anexo E desta Instrução Normativa;
- IV – Juntada de todos os documentos comprobatórios no processo administrativo originário do contrato de locação, para fins de controle e arquivamento.

§1º A ausência de qualquer dos documentos listados nos incisos I a III impedirá a formalização da entrega do imóvel, podendo acarretar responsabilização administrativa do gestor do contrato.

### CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 31 - Os demais contratos de locação vigentes deverão seguir os seus termos regulamentares.

Art. 32 - Quando da ocupação ou desocupação do imóvel, deverá ser elaborado pelo fiscal do contrato o respectivo Laudo de Vistoria de Entrada ou Saída.

Art. 33 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria (ANEXO B) do imóvel por ambas as partes.

Art. 34 - O Termo de Vistoria será composto por um relatório escrito e fotográfico que demonstrarão todas as deteriorações e/ou avarias, assim como o bom estado de conservação do imóvel.

Art. 35 - O Termo de Vistoria será obrigatoriamente assinado pelo fiscal do contrato e pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal.

#### Orientações Gerais

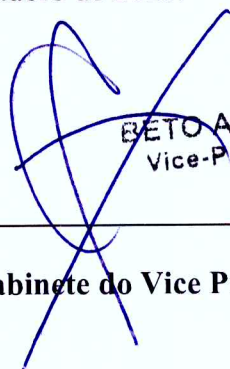
Art. 36 - Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Instrução Normativa serão dirimidos pelo Gabinete do Vice-Prefeito, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Art. 37 - Nenhum processo de contratação será iniciado sem a devida formalização nos termos desta Instrução Normativa, destacando a adequada caracterização de seu objeto e indicação dos recursos orçamentários para seu pagamento, sob pena de nulidade do ato e responsabilidade de quem lhe deu causa.

Parágrafo Único. É vedado o prosseguimento do processo administrativo sem a prévia dotação orçamentária e financeira.

#### Vigência

Art. 38 - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogando a Instrução Normativa 001 de 15 de outubro de 2020.

  
BETTO ALAGIA  
Vice-Prefeito

---

**Gabinete do Vice Prefeito**

BETTO ALAGIA  
Vice-Prefeito



## ANEXO A

### MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_

Processo Administrativo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_

**LOCATÁRIO:** MUNICÍPIO DE BAGÉ, pessoa jurídica de direito público, sito a rua Caetano Gonçalves, nº 1.151, nesta cidade, CNPJ sob o nº 88.073.291/0001-99, representada neste ato pelo Prefeito, ..... CPF nº .....

**LOCADOR:** ....., pessoa jurídica de direito privado/público, com CNPJ nº ..... ou pessoa física com CPF ....., sito à rua ....., nº ....., Bairro ....., ...../RS, neste ato, representado por seu procurador ....., CPF .....

Os **CONTRATANTES** têm entre si justo e avençado, e celebram o presente contrato, vinculado ao Processo de ..... em consonância com o disposto no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 01º de abril de 2021, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações, mediante as seguintes cláusulas e condições:

*Nota explicativa 1: Observar as regras da Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados.*

*Nota explicativa 2: Caso tenha ocorrido licitação, substituir a expressão “da justificativa da Inexigibilidade de Licitação nº \_\_\_\_\_, em consonância com o disposto no art. 74, V” por “do Processo de Licitação nº \_\_\_\_\_, em consonância com o disposto no art. 55”.*

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Locação do imóvel localizado na (...endereço completo...), matriculado no cartório de imóveis da comarca de Bagé sob o nº (...), livro (...), folha (...) de propriedade de (...nome do proprietário...), com área construída de (...) m<sup>2</sup> e área de terreno (...) m<sup>2</sup>.

*Nota explicativa 1: mesmo no caso de não existir registro em cartório competente de imóvel, deve haver obrigatoriamente a indicação e qualificação do proprietário.*

*Nota explicativa 2: as áreas informadas deverão constar em documento comprobatório (plantas, certidão ou memorial descritivo).*



## CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de (especificar qual será a destinação do imóvel...).

2.2 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de (...redação do número arábico e por extenso...) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato.

*Nota explicativa 1: a vigência do contrato deverá ser preferencialmente de 5 (cinco) anos. Prazos diferentes deverão ser devidamente justificados nos autos.*

*Nota explicativa 2: é recomendável que o contrato contenha cláusula de vigência expressa, como medida de resguardo da Administração locatária do exercício do direito de denúncia do contrato, previsto no art. 8º da Lei nº 8.245/91, por adquirente ou promissário comprador do bem locado. Não sendo exercido, todavia, o direito de denúncia nesse prazo, o contrato de locação fica mantido e o novo proprietário assume a condição de locador, permanecendo as mesmas condições contratuais em vigor.*

3.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

*Nota explicativa: o desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, em razão da desmobilização e identificação de outro imóvel para a Administração Pública (vide cláusula 6.1.12).*

3.5 É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.



3.5.1 Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO CONTRATO

*Nota explicativa: os textos referentes aos itens desta cláusula serão adaptados conforme as situações que se seguem:*

##### *Contrato com valor simples:*

4.1 Conforme laudo de avaliação locativo nº xxx/xxxx, datado de (...data do laudo de avaliação...), o valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso), perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

4.2 O imóvel é locado para fins NÃO RESIDENCIAIS, visando abrigar órgão que desenvolverá atividades do Poder Público Municipal, sendo assim isento de tarifas de água e esgotamento sanitário, enquanto utilizado pela Prefeitura Municipal de Bagé, nos termos do art. 20, da Lei Municipal nº 5626/2016.

4.3 Durante a utilização e ocupação por parte do poder público municipal, a taxa de luz será de responsabilidade do Município de Bagé.

##### *Contrato com valor composto:*

4.1 Tendo em vista o laudo de avaliação locativo nº xxx/xxxx, datado de (data do laudo de avaliação), o valor do aluguel mensal é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso);

4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) relativos aos encargos (determinar quais são os encargos cujo pagamento ficará sob responsabilidade do Município).

4.2 O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (redação do valor em arábico e por extenso).

*Nota explicativa: são exemplos de encargos: as taxas condominiais; obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.*

##### *Contrato com abatimento de débitos:*

#### CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE



*Nota explicativa: os textos referentes aos itens desta cláusula serão adaptados conforme as situações que se seguem:*

*Contrato sem reajuste:*

5.1 O valor do aluguel não será reajustado por (redação do número arábico e por extenso) anos, conforme a renúncia expressa do LOCADOR e a livre negociação das partes.

5.2 A variação dos preços dos demais encargos que forem assumidos pelo LOCADOR obedecerão à legislação própria.

*Contrato com reajuste:*

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 1 (um) ano da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

*ou*

5.2 O aluguel convencionado na cláusula quarta será reajustado, se prorrogado, ao final de cada período de 12 (doze) meses, contados da vigência da locação, adotando, conforme Decreto .../2024, a opção que oferecer a menor variação positiva dos índices disponíveis na data em que for realizado o aditamento do contrato, conforme os métodos elencados abaixo:

- I. Menor variação positiva acumulada no período entre os seguintes índices: INPC/IBGE, IPCA/IBGE e IGP-M/FGV, disponível na data em que for realizado o aditamento do contrato, ou ainda;
- II. Média da variação acumulada dos seguintes índices: INPC/IBGE, IPCA/IBGE e IGP-M/FGV.

5.3 O reajuste citado será concedido na data de aniversário do Contrato, conforme determina o artigo 2º da Lei Federal 10.192/2001. Sendo o cálculo realizado pela calculadora do Banco Central.

5.4 Os reajustes serão formalizados por Apostilamento, conforme previsto no artigo 136, I da lei 14.133/2021, devendo ser efetivados de forma automática e de ofício, não sendo exigido prévio requerimento ou solicitação por parte da CONTRATADA.

5.5 Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação da área em que se situa o imóvel.

5.6 Após provocação do LOCADOR ou a partir da anualidade, o LOCATÁRIO terá o prazo de 30 (trinta) dias para se manifestar sobre o reajuste.



## CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

6.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

6.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios preexistentes na instalação elétrica, etc;

6.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

- a. Nos termos do art. 20, da Lei Municipal nº 5626/2016, quando o imóvel abrigar órgão que desenvolverá atividades do Poder Público Municipal, o mesmo se torna isento de tarifas de água e esgotamento sanitário, enquanto utilizado pela Prefeitura Municipal de Bagé;

*Nota explicativa 1: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do Município, excluir item.*

6.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anterior à locação;

6.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

*Nota explicativa: só se aplica quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas ou se localizar em shopping centers.*



6.1.11 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação exigidas para a contratação;

6.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

6.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, de água e de esgoto (quando se aplicar);

*Nota explicativa: Outras despesas de consumo, como fornecimento de gás ou prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade da Administração conforme as necessidades peculiares do órgão e as especificações da locação e do imóvel.*

7.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;



7.1.10 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 8.245/91.

*Nota explicativa 1: fazer referência desta despesa no item de valor do contrato;*

*Nota explicativa 2: só se aplica quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas ou se localizar em shopping centers.*

7.1.11 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

*Nota explicativa: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do LOCADOR, excluir item.*

I.1.12 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação nos meios oficiais do Município;

*Nota explicativa 1: é recomendável que o contrato seja averbado junto à matrícula do imóvel no Registro Geral de Imóveis, como medida de resguardo da Administração locatária do exercício do direito de denúncia do contrato, previsto no art. 8º da Lei nº 8.245/91, por adquirente ou promissário comprador do bem locado. Não sendo exercido, todavia, o direito de denúncia nesse prazo, o contrato de locação fica mantido e o novo proprietário assume a condição de locador, permanecendo as mesmas condições contratuais em vigor.*

*Nota explicativa 2: no caso em que o órgão/entidade julgue não ser necessário fazer a previsão contratual de cláusula de vigência na ocorrência de alienação da coisa locada e de cláusula específica para o exercício de direito de preferência na hipótese de venda do bem, excluir item.*

## CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

8.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

*Nota explicativa: a supressão ou acréscimo da área do imóvel, nos casos previstos na Lei nº 8.245/91, será formalizada através de termo aditivo.*

8.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

*Nota explicativa: o prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser negociado com o LOCADOR.*



8.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

*Nota explicativa: a quantidade de aluguéis referente à multa poderá ser negociada com o LOCADOR.*

8.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

8.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

#### CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

9.1.3 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

*Nota explicativa: o prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser negociado com o LOCADOR.*

9.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

9.1.5 Inadimplemento contratual.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias mediante autorização expressa do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;



10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

10.3 As benfeitorias voluptuárias, são vedadas, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 mesmo que haja prévia concordância do LOCADOR

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

10.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1 A liquidação da despesa será realizada no prazo de 5 (cinco) dias, após a verificação da manutenção das condições de habilitação e protocolização da nota fiscal na Coordenadoria/Setor de Despesas, pelo Fiscal de Contratos.

11.2 O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da regular liquidação da despesa, conforme Decreto nº 227 de 23 de agosto de 2021.

11.3 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro que porventura venha a substituí-lo, aplicando-se a seguinte fórmula:  $EM = I \times N \times VP$ .

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira (IPCA do período)

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, para o exercício de (ano) na classificação abaixo:



12.1.1 Projeto/atividade:

12.1.2 Classificação funcional:

12.1.3 Classificação programática:

12.1.4 Categoria econômica:

12.1.5 Elemento de despesa:

12.1.6 Fonte de recursos:

12.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro, por solicitação do Ordenador de Despesas da pasta gestora do contrato, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/21:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) impedimento de licitar e contratar, por prazo não superior a 3 (três) anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.



13.3 As sanções de advertência, impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7. O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, ao exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 90 (noventa) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

14.3 Caso o proprietário resolva alienar o imóvel, deve notificar o Locatário por escrito, tendo, este, 30 (trinta) dias para declarar o interesse no imóvel, exercendo o direito de preferência.

*Nota explicativa 1: cabe ao órgão/entidade avaliar a necessidade e/ou conveniência da manutenção deste item.*

*Nota explicativa 2: caso mantido este item, incluir na minuta o item 7.1.12 que trata da averbação do contrato.*

14.4 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.



*Nota explicativa: cabe ao órgão/entidade avaliar a necessidade e/ou conveniência da manutenção deste item, porém este item deve constar no contrato no caso de imóvel embaraçado (hipoteca, penhora, arresto).*

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca do Município de Bagé, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16. Para firmeza e validade do que foi pactuado, firma-se o presente instrumento, assinado pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, para um só efeito jurídico;

Bagé, ..... de ..... de .....

.....  
Prefeito de Bagé  
Locatário

.....  
Locador



## ANEXO B

TERMO DE VISTORIA nº \_\_\_\_\_

Processo nº \_\_\_\_\_

LOCALIZAÇÃO: (...endereço do imóvel...)

OBJETIVO: Comprovar condições físicas do imóvel objeto de locação, cessão, permissão de uso, doação, devolução ou cumprimento de encargo, no momento de recebimento ou devolução.

DATA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

PRESSUPOSTOS: O presente Termo de Vistoria foi elaborado sem a realização de nenhum tipo de testes e/ou ensaios na estrutura da edificação e nas suas respectivas instalações (elétrica, hidráulica, sanitária...), tratando-se apenas de constatações visuais com registro fotográfico do bem imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

TIPO DE IMÓVEL: \_\_\_\_\_ (casa, prédio, apartamento, sala, galpão, garagem, loja, outros).

TIPO DE CONSTRUÇÃO: \_\_\_\_\_ (alvenaria, madeira, mista, outros).

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (lista de itens exemplificativa):

COBERTA: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

FORRO: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

PAREDES INTERNAS: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

PAREDES EXTERNAS: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

ESQUADRIAS: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

PORTAS: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

FECHADURAS: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

PISO: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).



PINTURA GERAL: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

EQUIPAMENTOS HIDROSSANITÁRIOS \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

EQUIPAMENTOS DE CLIMATIZAÇÃO: \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS \_\_\_\_\_ (bom, regular, ruim, ausente).

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES: \_\_\_\_\_

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

REPRESENTANTE DO LOCADOR \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO \_\_\_\_\_

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (inserir fotos e descrever ambientes)

OBSERVAÇÕES: \_\_\_\_\_

Este TERMO DE VISTORIA é parte integrante do Contrato de Locação nº \_\_\_\_\_ firma-se o presente termo, assinado pelos representantes técnicos das partes, para que produza seus efeitos legais.

REPRESENTANTE DO LOCADOR \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE DO LOCATÁRIO \_\_\_\_\_



Prefeitura Municipal de Bagé  
Estado do Rio Grande do Sul

GOVERNO MUNICIPAL  
**BAGÉ** Viva  
um novo  
tempo



## ANEXO C

### DECLARAÇÃO UNIFICADA

(Nome) ..... CNPJ – CPF nº ....., DECLARA que cumpre plenamente os requisitos para sua contratação pelo Município de Bagé, e, sob as penalidades cabíveis, declara que é idônea e que não há superveniência de fato impeditivo a sua habilitação.

Declara ainda:

1. Que não possui em seu quadro societário servidor público da ativa, ou empregado de empresa pública ou de sociedade de economia mista, bem como não se enquadra nos demais impedimentos do art. 9º, §1º e art. 14, IV da Lei 14.133/2021 e art. 93 da Lei Orgânica do Município de Bagé;
2. que tem conhecimento e atende a todas as exigências de habilitação e especificações técnicas previstas no termo de referência e seus respectivos anexos;
3. que assume o compromisso de guardar todos os documentos originais/autenticados, anexados eletronicamente pelo prazo de 10 (dez) anos, e apresentá-los quando requeridos pela Administração Pública;
4. que os documentos anexados eletronicamente ou apresentados para digitalização, se for o caso, são fíéis aos originais e válidos para todos os efeitos legais, incorrendo nas sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/21, conforme a legislação aplicável, em caso de declaração falsa, sem prejuízo da responsabilização civil e criminal;
5. que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, conforme previsto no inciso VI do art. 68 da Lei Federal 14.133/2021 (inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal);
6. que tem conhecimento acerca das condutas passíveis de penalidades de acordo com a modalidade, e aquelas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21, conforme legislação aplicável;
7. que até a presente data inexistem fatos impeditivos à sua contratação com o poder público, salvo disposição extraordinária prevista em lei específica;
8. que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas (art. 63, IV);
9. que sua proposta compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes.
10. Que todo e qualquer fato que importe em modificação da situação ora afirmada será imediatamente comunicada, por escrito, ao Município de Bagé/ RS;

Local\_Data

Assinatura do Locador



## ANEXO D

### DECLARAÇÃO DE NOVAS CONSTRUÇÕES NO IMÓVEL

Declaro, para fins de atendimento ao inciso V do artigo 26 da Instrução Normativa nº xxx, de xx de .....de 2024, que esta Secretaria de \_\_\_\_\_ (LOCATÁRIO), parte LOCATÁRIA no Contrato de Locação nº xxx/202x, celebrado com \_\_\_\_\_ (LOCADOR), realizou obra de engenharia no imóvel objeto do referido contrato, localizado na \_\_\_\_\_ (endereço do imóvel), implicando o acréscimo/a supressão de (...) m<sup>2</sup> em sua área construída, com custo total de R\$ xxxx,xx.xxxxxxxxx

Bagé, xx de xxxxx de 202x.

---

(nome completo do(a) representante do LOCATÁRIO)



## ANEXO E

### TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES

Contrato de Locação nº \_\_\_\_/20\_\_

Processo Administrativo nº \_\_\_\_/20\_\_

Aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_, compareceram nesta data as partes abaixo identificadas:

LOCADOR:

Nome: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIO:

Município de Bagé, CNPJ nº 88.073.291/0001-99

Representado por: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Têm entre si justo e acordado registrar, para os devidos fins, a entrega das chaves do imóvel situado na \_\_\_\_\_, objeto do Contrato de Locação nº \_\_\_\_/20\_\_, firmado entre as partes.

Declararam ainda:

- I. Que foi realizada a vistoria de saída do imóvel, com base no respectivo Laudo de Vistoria, que passa a integrar este termo para todos os fins de direito;
- II. Que foram entregues os seguintes documentos comprobatórios de quitação:
  - Conta de energia elétrica – fatura final e quitação;
  - Conta de água e esgoto – fatura final e quitação;
- III. Que, após verificação conjunta, não restam pendências entre as partes quanto ao uso do imóvel, ressalvado o disposto no Laudo de Vistoria, se houver.
- IV. Que as partes dão plena e irretratável quitação para nada mais reclamarem ou cobrarem a qualquer título, em juízo ou fora dele, com relação a qualquer direito vinculado ao contrato ora extinto.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente Termo de Entrega das Chaves em duas vias de igual teor e forma.

Bagé, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO  
Município de Bagé