



CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OS PROCEDIMENTOS PARA DEVOLUÇÃO

A Controladoria Geral do Município, considerando a sua competência, no exercício da sua função, vem por meio deste, orientar os gestores em relação à legalidade da celebração dos contratos de locação de imóveis e os procedimentos a serem realizados para a sua devolução.

A locação de imóvel para a administração pública, como regra, é realizada através de processo licitatório, podendo ter dispensa elegível, em caso de compra e/ou no caso em que o imóvel a ser locado atenda as finalidades essenciais da administração locatária, cujas necessidades de instalação e localização favoreçam a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, conforme previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

Cumprir lembrar que os contratos de locação de imóveis que forem celebrados pela administração pública têm caráter privado, sendo então, regidos pelas

normas do direito privado, segundo a Lei Federal nº 8.245/91, conforme disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/93.

Assim, como os demais contratos públicos, os contratos imobiliários celebrados também devem possuir um gestor, que devidamente formalizado, venha a acompanhar todo o processo, desde a escolha do local, bem como o acompanhamento da análise técnica, vistoria realizada no mesmo e documentação a fim de que atenda todas as necessidades da administração.

A vistoria do imóvel é de suma importância, ela é condição indispensável, tanto para a celebração, quanto para a devolução do imóvel, visto que nela se identifica as condições iniciais, que ficam devidamente registradas para controle do locador e também do locatário, evitando assim, possíveis transtornos ou discussões por ambas as partes.

Os gestores precisam estar atentos às questões relacionadas a reformas, pois as mesmas devem ser previamente autorizadas pelo locador, não obstante, as mudanças devem ser restritas as manutenções e alterações, de forma que não descaracterize nem comprometa a estrutura física inicial.

Os contratos devem ter cláusulas que tratem dos pagamentos ordinários, ou seja, despesas de manutenção e conservação do bem, que são de responsabilidade do locatário, como por exemplo: despesa com água, energia elétrica, entre outros, bem como, dos pagamentos extra ordinários, que são de responsabilidade do locador, que como exemplo podemos citar: IPTU, obras/reformas que interessem a estrutura integral do imóvel, agregando valor comercial ao referido.

Salientamos que, toda reforma como dito anteriormente, deve ser comunicada ao locador, preferencialmente por escrito, visando sempre resguardar qualquer possível inconveniente e justificando a sua necessidade. Caso a mesma resulte em valorização patrimonial, esta pode ser negociada em consentimento com o locador, havendo então o abatimento dos valores no aluguel devido ou ressarcimento ao locatário dentro do prazo de vigência do contrato.

No que diz respeito a devolução do imóvel, é importante estar atento as normas da Lei Federal nº 8.245/91,

mais precisamente nos artigos 22 e 23, que estabelece as obrigações do locador e do locatário tanto para contrato terminado, quanto para rescisão antecipada, e os artigos 35 e 36, que trata das benfeitorias que foram introduzidas ao imóvel.

No que diz respeito ao término de locação antecipada pela Administração, é preciso que algumas providências sejam realizadas, como:

- a) Ofício sobre a intenção de Rescisão/Distrato do Contrato, justificando a situação fática e a motivação do ato;
- b) Ofício de resposta do Locado da Rescisão/Distrato do Contrato para se manifestar o seu conhecimento do termo de locação;
- c) Realização de um novo Laudo de Vistoria para assegurar que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições de recebimento, ou que demonstrem as melhorias realizadas pela Administração;
- d) Minuta de Rescisão/Distrato do Contrato;
- e) Aviso Prévio de entrega do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Por fim, esta Controladoria recomenda o imprescindível alinhamento das informações iniciais previstas em contrato, bem como, o entendimento das normativas citadas anteriormente, que regem os procedimentos para celebração de contratos de locação e devolução de imóveis, pois as medidas a serem adotadas dependerão das referidas.