

## **MODELO DE TERMO DE CONTRATO**

### **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

#### **Nota Explicativa:**

Este modelo de Termo de Contrato procura fornecer uma base formal para a Administração que almeja locar imóvel de particular (pessoa física ou jurídica). É regido predominantemente por norma de direito privado, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes, **podendo variar de acordo com a situação fática posta ao administrador, em razão da cidade, do imóvel, da época e, sobretudo, em relação às condições econômico-financeiras da avença.** O conteúdo da minuta propriamente dita deve estar adaptado a essas peculiaridades, procurando refletir o que foi decidido pelos interessados.

Os itens deste modelo, destacados em vermelho itálico, devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública contratante, de acordo com as peculiaridades do objeto da locação e critérios de oportunidade e conveniência.

Alguns itens receberão notas explicativas destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração do Termo de Contrato, que deverão ser devidamente suprimidas quando da finalização do documento na versão original.

### **MINUTA DE TERMO DE CONTRATO**

PROCESSO Nº .....

TERMO DE CONTRATO Nº .....

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

*A União / Autarquia ..... / Fundação ....., (utilizar a menção à União somente se for órgão da Administração Direta, caso contrário incluir o nome da autarquia ou fundação conforme o caso) por intermédio do(a) ..... (órgão contratante), com sede no(a)....., na cidade de...../Estado....., inscrito(a) no CNPJ sob o nº ....., neste ato representado(a) pelo(a) .....(nome e cargo), nomeado(a) pela Portaria nº ....., de..... de ..... de 20..., publicada no DOU de .... de ..... de 20..., matrícula nº ....., doravante denominado(a) LOCATÁRIO(A), e a empresa ..... inscrita no CNPJ/MF sob o nº ....., sediada no município de ....., na Rua ..... doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº ....., expedida pelo(a)..... e CPF nº....., tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.*

**Nota explicativa:** Sendo a locadora pessoa física, alterar os campos acima que, neste modelo, tratam da contratação com pessoa jurídica.

## **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

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

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**Nota explicativa:** Não esquecer que o imóvel deve obedecer aos parâmetros previstos no artigo 3º do Decreto nº 7.689/2012. É recomendável que tenha sido apresentado nos autos o cálculo considerado para observância do limite de metragem definido no referido Decreto.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

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

### **Nota explicativa:**

Os requisitos necessários para a locação de imóvel pela Administração Pública foram esclarecidos pelo Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU, aprovado, em 1º de setembro de 2017, pela Advogada-Geral da União.

O mencionado Parecer traz os parâmetros para a realização da locação, bem como trata da utilização da dispensa de licitação como instrumento adequado para a escolha do imóvel que comportará a repartição pública, **sendo recomendável a realização de chamamento público** para a prospecção do mercado imobiliário.

Assim, como conclusão do estudo versado no Parecer, os seguintes pontos foram fixados na sua ementa e devem pautar a legalidade da locação:

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE CONSULTA PRÉVIA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. RECOMENDAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PRÉVIO PARA A PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. INEXIGIBILIDADE LICITATÓRIA NO CASO DE IMÓVEL ÚNICO. PLURALIDADE DE IMÓVEIS APTOS NÃO AFASTA A DISPENSA PREVISTA NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93.**

I – A compra ou locação de imóvel deve necessariamente ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a existência de imóvel público disponível.

II – Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos necessários para a instalação do órgão ou entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário.

III – Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93.

IV – Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

*É imprescindível que o processo contenha as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade pública, nos termos dos arts. 24, X, e 26, parágrafo único, II, da Lei nº 8.666, de 1993.*

Ou

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

**Nota explicativa:** *A contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 25, caput, deve se dar quando a autoridade comprovar que o imóvel locado é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.*

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**3.1.10.** Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

**3.1.11.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

**Nota explicativa:** Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

Se a Locatária ficar responsável pelo pagamento do IPTU, convém que se utilize o sistema de reembolso, de modo que esta não arque com eventuais atrasos no pagamento. Nesse caso, a cláusula a ser empregada é:

3.1.10 Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

**Nota Explicativa 2:** Atentar que a Contribuição de Iluminação Pública costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

**3.1.12.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

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

É importante exigir laudo atestando o funcionamento dos equipamentos.

**3.1.13.** Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

**Nota explicativa:** Trata-se de cláusula a ser negociada, conforme interesse da Administração Pública. A tendência atual é colocar tais encargos sob responsabilidade da Locadora.

**Nota explicativa 2:** em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para o locador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

**3.1.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

**3.1.15.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

**3.1.16.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**3.1.17.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

**3.1.18.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**Nota explicativa:** As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**4.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**4.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**4.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

**4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**4.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

**4.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de

vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

**4.1.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**Nota Explicativa:** *Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deve ser previamente aprovada, para fins de indenização. Nessa situação, se a administração fizer a modificação sem autorização, ela não poderá ser ressarcida por isso, razão pela qual se recomenda sempre solicitar a autorização.*

**4.1.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

**a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

**b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

**Nota Explicativa:** *Se o contrato tiver como obrigação da Locadora o pagamento da Contribuição de Iluminação Pública, atentar que ela costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos.*

**c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

**d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

**e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

**f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

**Nota explicativa:** Verificar se as obrigações constantes neste subitem não ficaram sob responsabilidade da LOCADORA.

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**4.1.10.1.** A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

**4.1.11.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

**4.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.13.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

**4.1.14.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**Nota explicativa:** As cláusulas acima são as mínimas necessárias, conforme artigo 23 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

**4.1.15.** Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Nota explicativa:** Há necessidade de registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada", em vista do disposto no art. 167, inciso I, nº 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**5.1.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

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

*Nota explicativa: O valor total abrangerá o período original de vigência do contrato.*

*Um dos requisitos da dispensa de licitação para locação de imóvel (artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993) é a compatibilidade do valor do aluguel com o valor de mercado, a ser demonstrada mediante a realização de pesquisa prévia de preços.*

*Conforme orientação do TCU, tal pesquisa de preços costuma englobar a obtenção de orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, manutenção, etc.).*

*Importante é a obtenção de laudo de avaliação do imóvel. Tal laudo, por conter uma análise técnica do valor de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado (ao invés de simplesmente compará-lo com outros imóveis similares), apresenta maior nível de precisão e confiabilidade.*

*Não há necessidade de homologação do referido laudo pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, uma vez que esta foi dispensada pelo artigo 68, inciso IV, da Instrução Normativa nº 02/2017 da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, in verbis:*

*Art. 68. Prescindem de homologação da SPU:*

*I – as avaliações efetuadas por servidores habilitados das Superintendências do Patrimônio da União e, quando for o caso, das unidades gestoras;*

*II – as avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;*

*III – as avaliações realizadas por militares ou servidores civis habilitados das forças armadas;*

*IV – as avaliações para locação de imóvel de terceiros por órgão da Administração Pública Federal;*

*V – as avaliações para aquisição ou locação de imóvel no exterior, a serem providenciadas pelo órgão que nele se instalará ou no outro hierarquicamente superior, o qual deverá atestar que o laudo observou as normas técnicas locais; e*

*VI – as avaliações elaboradas por ente público para fins de doação de imóvel à União;*

**6.2.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

**6.2.1.** O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.



## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

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

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

**Nota explicativa:** O art. 40, XIV, "a", e seu § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993, o prazo para pagamento não poderá ser superior a 30 (trinta) dias contados a partir da data da apresentação da Nota Fiscal/Fatura e dos demais documentos comprobatórios do adimplemento das obrigações da contratada, quando exigíveis. Assim, o órgão deve fixar um prazo razoável - respeitado o limite máximo de 30 (trinta) dias -, que contemple não apenas o prazo de processamento do pagamento em si, mas também o tempo necessário para o procedimento de atesto.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

**Nota explicativa:** A cláusula acima somente será utilizada para os casos em que o aluguel não supere R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) mensais.

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

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

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**Nota explicativa:** Atente-se para a posição do TCU (Acórdão nº 1.438/2009 – Plenário):

"9.5.2. faça constar dos processos de contratação consultas sobre a regularidade fiscal da empresa, efetuadas antes da contratação e antes de quaisquer pagamentos com recursos públicos;"

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

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

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

**7.8.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = \frac{6}{100}$

$I = 0,00016438$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de .....(**.....**) **meses/anos**, com início na data de .....(**.....**) e encerramento em .....(**.....**), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

*Nota explicativa: A Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".*

*Recentemente, o TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário):*

*"1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.*

*2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.*

*3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93."*

*Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II); por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.*

*Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.*

**8.1.1.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das

chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**8.1.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

**Nota explicativa:** A necessidade de comprovação da vantajosidade da prorrogação é decorrência da indisponibilidade do interesse público, conforme consolidado no citado Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário do TCU

**8.1.3.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de ..... (.....) **dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**9.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

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

**Nota explicativa:** O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

**10.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:**

**Fonte:**

**Programa de Trabalho:**

**Elemento de Despesa:**

**PI:**

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

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

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

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

**12.1.3.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de .....% (.....) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**c.** Compensatória de .....% (.....) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

**d.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o (**nome do órgão ou entidade pública**), pelo prazo de até dois anos;

**e.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a

reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**14.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**14.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**14.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**14.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**14.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**14.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**14.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**14.6.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de ..... (**.....**) **dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**14.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**Nota explicativa:** A cláusula penal é uma obrigação acessória no contrato consistente em penas e multas, contra aquele que deixar de realizar o ato ou fato, a que se obrigou, ou apenas o retardar. As espécies são: cláusula penal compensatória e cláusula penal moratória. A primeira visa a ressarcir o contratante dos prejuízos por ele suportados pela inexecução total do contrato. A segunda tem por finalidade estimular o contratante obrigado a uma prestação a não atrasar a mesma. Em geral, a multa compensatória consiste num percentual sobre o valor da obrigação principal e não pode ser superior a esta. Não existe no Código Civil qualquer disposição que estabeleça um valor, a não ser a de que a multa não pode exceder o valor da obrigação principal. Com base nisso, cabe ao Administrador avaliar, com base no valor da contratação, um percentual flexível (de até XX por cento), a fim de que possa adequá-lo ao montante dos prejuízos eventualmente causados por culpa do locador.

A fixação do percentual de cada modalidade de multa deve ser cuidadosamente estudada pelo administrador público, em cada caso, de acordo com as especificidades de cada objeto a ser contratado, tendo-se em vista sempre o princípio da proporcionalidade.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

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

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

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

**15.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**15.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a ..... (.....) 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.

**15.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**15.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

**15.6.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**15.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**15.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**15.6.3.** Indenizações e multas.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

**17.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de ..... - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de ....., .... de ..... de .....

---

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

---

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS