



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

DECRETO Nº 83/2024, DE 12 DE ABRIL DE 2024.

Regulamenta sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito do Poder Executivo do Município de Laguna Carapã/MS.

ZENAIDE ESPINDOLA FLORES, PREFEITA MUNICIPAL DE LAGUNA CARAPÃ, ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições legais, em consonância com o disposto na Lei Orgânica e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito do Poder Executivo do Município de Laguna Carapã/MS.

Parágrafo único – A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no inciso V do *caput* do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 2º. A locação tem como objetivo atender as necessidades de instalação da Administração Municipal, e poderá ser concretizada quando inexistir imóvel no acervo patrimonial do Município de Laguna Carapã que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público.

Art. 3º. A Administração Municipal de Laguna Carapã/MS poderá firmar contratos de locação de imóveis:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

I - no modelo tradicional, quando 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 – outro modelo seria locação com *facilities*, quando 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.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 4º. O procedimento de locação será iniciado por meio de Documento de Formalização da Demanda (DFD) da Secretaria Municipal interessada pela locação, contendo:

I - justificativa para a locação do imóvel, com a indicação da melhor região que atende a necessidade da Secretaria; contendo os 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;

II - nome do Órgão/Entidade e/ou setor/unidade que utilizará o imóvel;

III - número de funcionários que atuarão no local;

IV - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessário, e a quantidade de veículos oficiais; e

b) principais atividades que serão desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;

V - estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

VI - necessidade e número de vagas de estacionamento;

VII - necessidade de área externa livre e respectivo tamanho; e

VIII - outros elementos julgados necessários, justificativa da necessidade da utilização do imóvel pretendido.

Art. 5º. Recebido o DFD de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal de Administração primeiramente verificará a existência de imóvel ocioso que atenda às necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizada.

§ 1º Aceito o imóvel, a Secretaria Municipal Administração retornará ao responsável pela gestão do patrimônio do Município de Laguna Carapã que providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§ 2º Caso não exista imóvel disponível, o responsável pela gestão do patrimônio deverá emitir uma Declaração devidamente assinada, e encaminhará à Secretaria de Administração para dar continuidade ao processo de locação.

§3º A Secretária de Administração encaminhará à Coordenadoria de Planejamento e Estudos para providenciar a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

CAPÍTULO III

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Art. 6º No Estudo Técnico Preliminar deverá constar além dos elementos definidos no art. 8º do Decreto nº 145, de 2023, os seguintes:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo setor responsável pelo Patrimônio da Administração Pública Municipal de Laguna Carapã-MS;

II - justificativa da escolha pela locação em relação à aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

III - 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;

IV - estimativa de área mínima, observando-se:

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

V - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

Art. 7º. No Estudo Técnico Preliminar deverá ser demonstrado, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem a vantagem para ela, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 ou, a situação que comporte a realização da licitação.

Parágrafo único – Após o ETP encaminhará à Coordenadoria de Suprimento e Logística para a condução do procedimento do processo da inexigibilidade em atendimento ao Decreto nº 09, de 2024.

Art. 8º. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este regulamento, deverão ser avaliados os riscos associados que possam



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

III - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

CAPÍTULO IV DA LICITAÇÃO

Art. 9º. Na hipótese de realização do procedimento licitatório, este deverá ocorrer na modalidade concorrência, pelo critério de julgamento de menor preço, seguindo o regulamento específico relacionado ao critério.

Art. 10. O edital de licitação deverá prever além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021, a apresentação do 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.

CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

Art. 11. O processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, deverá ser instruído, conforme o art. 7º do Decreto nº 09, de 2024, sem prejuízo de outros documentos que se fizerem necessários, tais como:

I - laudo de avaliação do imóvel, apurando o valor mercadológico do bem, que poderá ser realizada por Comissão a ser constituída com técnicos habilitados pela Administração Municipal, ou por profissional a ser contratado, desde que o documento a ser expedido esteja em conformidade com a NBR 14.653 ou norma que viera a substituí-la, com o aceite do locador, bem como das avaliações dos custos de adaptações, se for o caso;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

II - elementos técnicos instrutores, contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, bem com a indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização;

III - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação;

IV - identificação do (s) locador (es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual, se for o caso;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores, se for o caso;
- d) Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal, se for o caso.

V - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, o setor



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

administrativo, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea “a” do inciso V, previamente a formalização do termo aditivo de prorrogação de contrato de locação de imóvel, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de não prorrogação do contrato.

VI - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista;

VII - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

VIII - croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

IX - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado;

X - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município;

XI - aceite do locador no laudo de avaliação ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

XII - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

XIII - minuta do contrato de locação;

XIV - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

Art. 12. Os contratos de locação poderão ser firmados pelo prazo máximo de 60 (sessenta) meses.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

§ 1º Para que as locações com prazo inicial superior a 12 (doze) meses sejam autorizadas, deverá o interessado demonstrar:

I - a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, demonstrada mediante a redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação; e

II - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação no tempo, aferida por verificação anual, facultando-se a Prefeitura Municipal renegociar o valor do aluguel para readequá-lo à realidade de mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

§2º Os contratos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitidos a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§3º Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, conforme as regras deste Decreto.

§ 4º Tratando-se da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a demonstração da vantagem econômica e sua preservação deverão ser comprovadas em negociação direta com o representante do imóvel selecionado pela Administração.

Art. 13. Os contratos poderão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, a época e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 1º O reajuste a que se refere este artigo será efetuado por apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor- INPC, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

§2º O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito.

§3º. Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

CAPÍTULO VI DOS PROCEDIMENTOS

Art. 14. Autorizada a locação, competirá dar prosseguimento com a:

I - a assinatura do contrato de locação do imóvel pelo Titular do órgão ou entidade, pelo locador ou seu representante legal e pelas testemunhas instrumentárias;

II - o empenho da despesa;

III - a entrega ao locador de uma via do contrato assinada, acompanhado de uma via da descrição das condições gerais do imóvel;

IV - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação para formação do livro de contratos do respectivo órgão ou entidade;

CAPÍTULO VII DAS PUBLICAÇÕES

Art. 15. As publicações do ato de autorização da inexigibilidade de licitação, do extrato do contrato e seus aditamentos, se for o caso, deverão observar o art. 23 do Decreto nº 09, de 2024.

Art. 16. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da dispensa ou inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial do Município de Laguna Carapã.



CAPITULO VIII

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS E TERMOS ADITIVOS

Art. 17. As prorrogações de prazo ou as alterações nas condições da locação serão celebradas por meio termo aditivo, atuado em processo próprio e apensado àquele em que foi celebrado o contrato original.

Art. 18. Quaisquer alterações contratuais somente poderão ser efetuadas durante o prazo de vigência do contrato. Parágrafo único. Encerrado o prazo de vigência previsto no contrato, nenhuma alteração poder-lhe-á ser efetuada.

Art. 19. No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de que tratam os incisos, IV a VII e XII a XIV do art. 11 deste Regulamento, bem como instruído o processo com:

I - a minuta do termo aditivo; e

II - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do termo aditivo.

CAPÍTULO IX

TÉRMINO DA LOCAÇÃO, INDENIZAÇÃO E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 20. O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

Art. 21. A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

Art. 22. Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Art. 23. A pedido do (s) locador (es), poderão ser-lhe indenizados os valores decorrentes de eventuais reformas necessárias para entrega do imóvel locado no estado em que se encontrava no ato da locação, conforme descrição das condições gerais do Imóvel.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

§ 1º Caberá ao setor de engenharia da Prefeitura efetuar o levantamento das condições atuais do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em cotejo com o contido nas descrições gerais do imóvel prévia à locação, manifestando quanto a necessidade de reformas ou reparos para restituir o imóvel às condições iniciais da locação, e, em caso positivo, do respectivo orçamento.

§ 2º No orçamento de que trata o § 1º deste artigo não deverá ser computado Benefícios de Despesas Indiretas- BDI.

§ 3º O (s) locador (es) deverá (ão) apresentar 3 (três) orçamentos das reformas ou reparos para os quais requer indenização, caso não concorde com a avaliação realizada pelo setor de engenharia e arquitetura do Município decidir sobre a procedência ou não da discordância e estabelecer o valor da indenização.

Art. 24. O acordo para pagamento da indenização de reformas ou reparos será formalizado em instrumento próprio, processado em protocolo administrativo que deverá ser apensado ao da contratação original.

Parágrafo único. Não havendo acordo, poderá a Administração efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

Art. 25. As despesas ordinárias de condomínio, quando for o caso, são de responsabilidade do órgão ou entidade locatária, que fará o seu pagamento diretamente à administração do condomínio.

Art. 26. As despesas extraordinárias do condomínio, quando for o caso, são de responsabilidade do (s) proprietário (s) do imóvel.

Parágrafo único. Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

I - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE LAGUNA CARAPÃ
“Terra do Pé de Soja Solteiro”

III - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

V - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

VII - constituição de fundo de reserva.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 27. Salvo disposição contratual em contrário, o pagamento dos tributos e do prêmio de seguro complementar contra incêndio é de responsabilidade do(s) locador(es).

Art. 28. A Secretaria Municipal de Administração responsável pela gestão do patrimônio poderá regulamentar procedimentos e instituir modelos de formulários e minutas de instrumentos, os quais serão de utilização obrigatória pelo Poder Executivo municipal.

Art. 29. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Laguna Carapã–MS em 12 de abril de 2024.

LUCINEIA CARDOZO BINDEVALD
Secretária Municipal de Administração
Portaria/GP/PMLC/ n° 20/2024

ZENAIDE ESPINDOLA FLORES
Prefeita Municipal



AV. Erva Mate N.º 650 - Fone: (67) 3438-1202 e 3438-1192
CEP 79920-000 – Laguna Carapã - MS
Email:gabinete@lagunacarapa.ms.gov.br – site: www.lagunacarapa.ms.gov.br

DECRETO Nº 83/2024, DE 12 DE ABRIL DE 2024

Regulamenta sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito do Poder Executivo do Município de Laguna Carapã/MS.

ZENAIDE ESPINDOLA FLORES, PREFEITA MUNICIPAL DE LAGUNA CARAPÃ, ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições legais, em consonância com o disposto na Lei Orgânica e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito do Poder Executivo do Município de Laguna Carapã/MS.

Parágrafo único - A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no inciso V do *caput do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021*.

Art. 2º. A locação tem como objetivo atender as necessidades de instalação da Administração Municipal, e poderá ser concretizada quando inexistir imóvel no acervo patrimonial do Município de Laguna Carapã que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público.

Art. 3º. A Administração Municipal de Laguna Carapã/MS poderá firmar contratos de locação de imóveis:

I - no modelo tradicional, quando 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 - outro modelo seria locação com *facilities*, quando 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.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 4º. O procedimento de locação será iniciado por meio de Documento de Formalização da Demanda (DFD) da Secretaria Municipal interessada pela locação, contendo:

I - justificativa para a locação do imóvel, com a indicação da melhor região que atende a necessidade da Secretaria; contendo os 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;

II - nome do Órgão/Entidade e/ou setor/unidade que utilizará o imóvel;

III - número de funcionários que atuarão no local;

IV - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessário, e a quantidade de veículos oficiais; e

b) principais atividades que serão desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;

V - estimativa da dimensão total de área construída, número e tamanho das salas;

VI - necessidade e número de vagas de estacionamento;

VII - necessidade de área externa livre e respectivo tamanho; e

VIII - outros elementos julgados necessários, justificativa da necessidade da utilização do imóvel pretendido.

Art. 5º. Recebido o DFD de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal de Administração primeiramente verificará a existência de imóvel ocioso que atenda às necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizada.

§ 1º Aceito o imóvel, a Secretaria Municipal Administração retornará ao responsável pela gestão do patrimônio do Município de Laguna Carapã que providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§ 2º Caso não exista imóvel disponível, o responsável pela gestão do patrimônio deverá emitir uma Declaração devidamente assinada, e encaminhará à Secretaria de Administração para dar continuidade ao processo de locação.

§3º A Secretária de Administração encaminhará à Coordenadoria de Planejamento e Estudos para providenciar a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

CAPÍTULO III

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Art. 6º No Estudo Técnico Preliminar deverá constar além dos elementos definidos no art. 8º do Decreto nº 145, de 2023, os seguintes:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo setor responsável pelo Patrimônio da Administração Pública Municipal de Laguna Carapã-MS;

II - justificativa da escolha pela locação em relação à aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

III - 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;

IV - estimativa de área mínima, observando-se:

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

V - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a) custos de desmobilização;
- b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c) custo mensal de locação; e
- d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

Art. 7º. No Estudo Técnico Preliminar deverá ser demonstrado, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem a vantagem para ela, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 ou, a situação que comporte a realização da licitação.

Parágrafo único - Após o ETP encaminhará à Coordenadoria de Suprimento e Logística para a condução do procedimento do processo da inexigibilidade em atendimento ao Decreto nº 09, de 2024.

Art. 8º. Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este regulamento, deverão ser avaliados os riscos associados que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

- I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;
- II - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e
- III - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

CAPÍTULO IV

DA LICITAÇÃO

Art. 9º. Na hipótese de realização do procedimento licitatório, este deverá ocorrer na modalidade concorrência, pelo critério de julgamento de menor preço, seguindo o regulamento específico relacionado ao critério.

Art. 10. O edital de licitação deverá prever além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021, a apresentação do 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.

CAPÍTULO V

DA INEXIGIBILIDADE DA LICITAÇÃO

Art. 11. O processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, deverá ser instruído, conforme o art. 7º do Decreto nº 09, de 2024, sem prejuízo de outros documentos que se fizerem necessários, tais como:

I - laudo de avaliação do imóvel, apurando o valor mercadológico do bem, que poderá ser realizada por Comissão a ser constituída com técnicos habilitados pela Administração Municipal, ou por profissional a ser contratado, desde que o documento a ser expedido esteja em conformidade com a NBR 14.653 ou norma que viera a substituí-la, com o aceite do locador, bem como das avaliações dos custos de adaptações, se for o caso;

II - elementos técnicos instrutores, contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, bem com a indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização;

III - as razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação;

IV - identificação do (s) locador (es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

a. Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual, se for o caso;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores, se for o caso;

d) Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal, se for o caso.

V - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não

seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, o setor administrativo, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

- b. no caso previsto na alínea “a” do inciso V, previamente a formalização do termo aditivo de prorrogação de contrato de locação de imóvel, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de não prorrogação do contrato.

VI - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista;

VII - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado;

VIII - croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

IX - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado;

X - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município;

XI - aceite do locador no laudo de avaliação ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial;

XII - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

XIII - minuta do contrato de locação;

XIV - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

Art. 12. Os contratos de locação poderão ser firmados pelo prazo máximo de 60 (sessenta) meses.

§ 1º Para que as locações com prazo inicial superior a 12 (doze) meses sejam autorizadas, deverá o interessado demonstrar:

I - a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, demonstrada mediante a redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação; e

II - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação no tempo, aferida por verificação anual, facultando-se a Prefeitura Municipal renegociar o valor do aluguel para readequá-lo à realidade de mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

§2º Os contratos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência

máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitidos a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§3º Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, conforme as regras deste Decreto.

§ 4º Tratando-se da hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a demonstração da vantagem econômica e sua preservação deverão ser comprovadas em negociação direta com o representante do imóvel selecionado pela Administração.

Art. 13. Os contratos poderão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, a época e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 1º O reajuste a que se refere este artigo será efetuado por apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor- INPC, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§2º O reajuste do preço contratual deverá ser requerido pelo locador em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito.

§3º. Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração poderá negociar a renúncia ao reajuste contratual com o locador.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS

Art. 14. Autorizada a locação, competirá dar prosseguimento com a:

I - a assinatura do contrato de locação do imóvel pelo Titular do órgão ou entidade, pelo locador ou seu representante legal e pelas testemunhas instrumentárias;

II - o empenho da despesa;

III - a entrega ao locador de uma via do contrato assinada, acompanhado de uma via da descrição das condições gerais do imóvel;

IV - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação para formação do livro de contratos do respectivo órgão ou entidade;

CAPÍTULO VII

DAS PUBLICAÇÕES

Art. 15. As publicações do ato de autorização da inexigibilidade de licitação, do extrato do contrato e seus aditamentos, se for o caso, deverão observar o art. 23 do Decreto nº 09, de 2024.

Art. 16. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da

dispensa ou inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial do Município de Laguna Carapã.

CAPITULO VIII

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS E TERMOS ADITIVOS

Art. 17. As prorrogações de prazo ou as alterações nas condições da locação serão celebradas por meio termo aditivo, autuado em processo próprio e apensado àquele em que foi celebrado o contrato original.

Art. 18. Quaisquer alterações contratuais somente poderão ser efetuadas durante o prazo de vigência do contrato. Parágrafo único. Encerrado o prazo de vigência previsto no contrato, nenhuma alteração poder-lhe-á ser efetuada.

Art. 19. No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de que tratam os incisos, IV a VII e XII a XIV do art. 11 deste Regulamento, bem como instruído o processo com:

I - a minuta do termo aditivo; e

II - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do termo aditivo.

CAPÍTULO IX

TÉRMINO DA LOCAÇÃO, INDENIZAÇÃO E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 20. O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

Art. 21. A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

Art. 22. Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Art. 23. A pedido do (s) locador (es), poderão ser-lhe indenizados os valores decorrentes de eventuais reformas necessárias para entrega do imóvel locado no estado em que se encontrava no ato da locação, conforme descrição das condições gerais do Imóvel.

§ 1º Caberá ao setor de engenharia da Prefeitura efetuar o levantamento das condições atuais do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, em cotejo com o contido nas descrições gerais do imóvel prévia à locação, manifestando quanto a necessidade de reformas ou reparos para restituir o imóvel às condições iniciais da locação, e, em caso positivo, do respectivo orçamento.

§ 2º No orçamento de que trata o § 1º deste artigo não deverá ser computado Benefícios de Despesas Indiretas- BDI.

§ 3º O (s) locador (es) deverá (ão) apresentar 3 (três) orçamentos das reformas ou reparos para os quais requer indenização, caso não concorde com a avaliação realizada pelo setor de engenharia e arquitetura do Município decidir sobre a procedência ou não da discordância e estabelecer o valor da indenização.

Art. 24. O acordo para pagamento da indenização de reformas ou reparos será formalizado em instrumento próprio, processado em protocolo administrativo que deverá ser apensado ao da contratação original.

Parágrafo único. Não havendo acordo, poderá a Administração efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

Art. 25. As despesas ordinárias de condomínio, quando for o caso, são de responsabilidade do órgão ou entidade locatária, que fará o seu pagamento diretamente à administração do condomínio.

Art. 26. As despesas extraordinárias do condomínio, quando for o caso, são de responsabilidade do (s) proprietário (s) do imóvel.

Parágrafo único. Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

I - obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

V - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

VII - constituição de fundo de reserva.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 27. Salvo disposição contratual em contrário, o pagamento dos tributos e do prêmio de seguro complementar contra incêndio é de responsabilidade do(s) locador(es).

Art. 28. A Secretaria Municipal de Administração responsável pela gestão do patrimônio poderá regulamentar procedimentos e instituir modelos de formulários e minutas de instrumentos, os quais serão de utilização obrigatória pelo Poder Executivo municipal.

Art. 29. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Laguna Carapã-MS em 12 de abril de 2024.

LUCINEIA CARDOZO BINDEVALD

Secretária Municipal de Administração

Portaria/GP/PMLC/ nº 20/2024

ZENAIDE ESPINDOLA FLORES

Prefeita Municipal

Matéria enviada por Marcos Douglas Espindola Machado