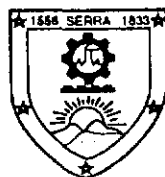


Aurea



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº 1527, DE 19 DE JUNHO DE 2009.

ESTABELECE REGRAS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A SEREM OBSERVADOS PELO MUNICÍPIO DA SERRA NA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 72, II, da Lei Orgânica do Município, e considerando a necessidade de uniformizar e padronizar os procedimentos administrativos a serem observados na locação de imóveis para abrigar os diversos órgãos do Município,

DECRETA:

Art. 1º. Os contratos de locação de bens imóveis em que a Administração Pública Municipal figure como locatária, deverá observar as normas estabelecidas neste decreto.

Art. 2º. Os órgãos da Administração Pública, somente poderão locar imóveis após verificado, junto à Secretaria de Administração e Recursos Humanos, a inexistência de imóvel de propriedade do Município disponível e em condições de atender à demanda necessária em termo de espaço e localização.

Parágrafo único. Quando o imóvel de propriedade do Município não se encontrar em condições para a instalação da repartição pleiteante, deverá ser feita a análise da possibilidade de ser reformado, e, caso não haja condições, deverá ser justificada a não aceitação do imóvel disponível, considerando os fatores técnicos e econômicos.

Art. 3º. Os contratos de locação serão precedidos de licitação ou de dispensa.

Art. 4º. O processo de dispensa de licitação é de iniciativa do órgão interessado e deverá limitar-se às hipóteses previstas no art. 24, X, da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

Art. 5º. O processo de dispensa de licitação será instruído com os seguintes elementos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

I - Expediente do dirigente máximo do órgão interessado em locar um imóvel, expondo a finalidade da locação, as características do imóvel desejado e os motivos da sua escolha;

II - Declaração, ou informação no próprio processo, da Secretaria da Administração e Recursos Humanos de inexistência de imóvel de propriedade do Município em condições adequadas à ocupação pelo órgão interessado ou justificativa do solicitante da não aceitação do imóvel disponibilizado, por não atender às suas necessidades;

III - Proposta do locador;

IV - Planta do imóvel; título de domínio ou comprovação da legitimidade de posse que autorize o locador a celebrar contrato de locação; certidão negativa e número de inscrição do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e cópia quitada das 3 (três) últimas contas de energia elétrica e água;

V - Memorial descritivo, acompanhado de fotos do estado do imóvel (cobertura, calhas, forro, piso, paredes, pintura, esquadrias, vidros, portas, janelas, fechaduras, sanitários), especialmente as instalações elétricas e hidráulicas, com expressa referência a eventuais defeitos existentes, sendo esse memorial firmado pelo locador e pelo locatário e devendo fazer parte do instrumento contratual;

VI - Laudo de avaliação, emitido por comissão específica da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos;

VII - Indicação da existência de recursos orçamentários para atendimento da despesa, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

VIII - Contrato de locação, que deverão ser elaborados em conformidade com a minuta padrão a ser elaborada pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, aprovada pela Procuradoria Geral do Município e pela COAD.

§ 1º. Tratando-se de locação de imóvel de propriedade de pessoa física, o processo também deverá ser instruído com cópias autenticadas do Registro Geral - RG e do Cadastro de Pessoa Física – CPF.

§ 2º. Tratando-se de locação de imóvel de propriedade de pessoa jurídica, o processo deverá, ainda, ser instruído com cópias autenticadas dos seguintes documentos:

I - Ato constitutivo e ulteriores alterações, inclusive de investidura dos gestores ou representantes legais, devidamente arquivados no registro público competente, com



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

identificação dos sócios ou representantes legais;

II - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

III - Certidão Negativa de Débito junto à Receita Estadual da Secretaria da Fazenda/ES, INSS e FGTS;

IV - Procuração, com poderes específicos.

§ 3º. A comissão específica a que se refere o inciso VI, do “caput” deste artigo e o § 5º do art. 15, será criada por Portaria do Prefeito Municipal.

Art. 6º. O pedido de locação deverá ser encaminhado pela Secretaria interessada para apreciação da COAD.

§ 1º. Não será autorizada a locação de imóvel ou a sua renovação, cujo aluguel seja superior a 1% (um por cento) do valor do imóvel, aferido pela comissão avaliação, da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos.

§ 2º. O percentual previsto no parágrafo anterior poderá ser ultrapassado, após negociação pelo Secretário da Pasta, caso fique demonstrado que o valor proposto de locação esteja compatível com o do mercado imobiliário na área de localização do imóvel e que inexistam outros imóveis em condições de atender a repartição solicitante, com preço de aluguel situado na faixa ali especificada.

Art. 7º. Após autorização da COAD e feita a reserva de empenho, o processo deverá ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para análise e parecer.

Parágrafo único. Se o parecer da Procuradoria Geral do Município for pela regularidade jurídica da dispensa da licitação, o processo será encaminhado para a Secretaria de Administração e Recursos Humanos para as providências complementares.

Art. 8º. Os contratos de locação deverão ser firmados sempre por prazo determinado e somente poderão ser prorrogados por meio de instrumentos escritos.

§ 1º. As partes contratantes deverão, no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias antes do término do prazo contratual, manifestar, por escrito, seu interesse na prorrogação da vigência do contrato de locação.

§ 2º. Finalizado o prazo contratual, inicial ou o decorrente da prorrogação, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as disposições previstas neste decreto.

Prça Dr. Pedro Feu Rosa, nº 01, Centro, Serra/ES



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

§ 3º. Toda prorrogação contratual deverá ser justificada, acompanhada da comprovação de que o preço do aluguel encontra-se compatível com os valores de mercado, bem como da documentação arrolada no art. 5º, incisos I, II, VI, VII, deste decreto.

§ 4º. A prorrogação, autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato, deverá ser estipulada por prazo determinado e publicada na imprensa oficial.

Art. 9º. Os contratos terão cláusulas de reajuste do valor do aluguel com periodicidade mínima de 01 (um) ano, devendo ser fixadas a época e as condições a que ficarão sujeitos.

§ 1º. Os reajustes independem de solicitação do LOCADOR, devendo o locatário estabelecer, no contrato, a cláusula de reajuste utilizando o Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§ 2º. No caso de extinção do IGPM, o reajuste será feito com base em outro índice que venha a substituí-lo.

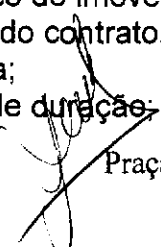
§ 3º. A Administração Pública deverá observar, quando do reajuste, se o novo preço está condizente com os valores praticados no mercado, devendo, no caso de incompatibilidade, negociar com o locador a redução do aluguel.

§ 4º. Em caso de desacordo do locador com a negociação prevista no parágrafo anterior, deverá ser denunciada a locação até 30 (trinta) dias antes do seu vencimento, salvo razões de interesse público, declaradas no respectivo processo administrativo.

§ 6º. A unidade gestora interessada ou o órgão competente deverá elaborar o cálculo do reajuste e seu respectivo dirigente deverá aprová-lo, bem como autorizar o pagamento do aluguel atualizado.

Art. 10. A dispensa da licitação e o resumo do contrato será publicado no órgão oficial do Município, no prazo de 5 (cinco) dias, contendo os seguintes elementos:

- I - Fundamentos da dispensa;
- II - Nomes das partes;
- III - Objeto do contrato;
- IV - Endereço do imóvel locado;
- V - Número do contrato;
- VI - Vigência;
- VII - Prazo de duração;


Praça Dr. Pedro Feu Rosa, nº 01, Centro, Serra/ES



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

VIII - Valor mensal do aluguel;

IX - Valor total do contrato;

X - Elemento da despesa.

Art. 11. É de responsabilidade do locador o pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.

Art. 12. Fica vedado, sob pena de responsabilidade do agente público a inserção de cláusula que atribua ao Município a obrigação de realizar obras estruturais, de adaptação ou de reforma de imóvel, de porte econômico incompatível com o prazo de duração do contrato, ressalvadas situações excepcionais, devidamente autorizadas pelo Prefeito Municipal, em decisão motivada.

Parágrafo único. Nas situações excepcionais, mencionadas no caput deste artigo, os ajustes devem conter previsão de indenização por parte do locador e o direito de retenção por parte do locatário.

Art. 13. Observadas as disposições do art. 12, os instrumentos contratuais devem prever a possibilidade de realização, pelo locatário, de obras de adaptação ou reforma, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, e a expressa autorização do locador para a sua realização.

§ 1º. Os instrumentos contratuais devem assegurar ao locatário o direito de levantar, a qualquer tempo, as acessões ou benfeitorias nele introduzidas cuja retirada possa se fazer sem prejuízo da estrutura e do funcionamento do imóvel locado.

§ 2º. Os instrumentos contratuais devem assegurar ao locatário, na hipótese de impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias mencionadas neste artigo, o direito à indenização pelo locador, ainda no curso da locação, mediante compensação nos aluguéis.

§ 3º. A realização e indenização das benfeitorias voluptuárias serão pactuadas nos contratos a serem celebrados.

Art. 14. Os instrumentos contratuais devem prever a possibilidade de realização, pelo locatário, de obras de reforma ou acréscimo no imóvel locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis à prestação dos serviços públicos, com a assunção da responsabilidade e o custo da sua execução e a expressa autorização do locador para a sua realização.

Art. 15. Finda a locação, será promovida a vistoria do imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e promover a verificação das alterações efetuadas pelo locatário, sua natureza e a possibilidade de levantamento, a necessidade de reparos

Praça Dr. Pedro Feu Rosa, nº 01, Centro, Serra/ES



**PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, as indenizações e compensações não enquadradas no § 2º do art. 13 deste decreto, que lhe couberem.

§ 1º. A vistoria do imóvel será realizada por comissão específica da Secretaria de Administração e Recursos Humanos, com registro no laudo respectivo do estado de conservação do imóvel, comparando com o laudo de vistoria elaborado por ocasião da locação, para constatação de necessidade ou não de eventual reparo.

§ 2º. O locador deverá assinar o laudo de vistoria, juntamente com os peritos.

§ 3º. Qualquer discordância do locador em relação à vistoria deverá ser relatada expressamente no laudo de vistoria, em campo específico.

§ 4º. A recusa do locador em assinar o laudo de vistoria será comunicada à Procuradoria Geral do Município.

Art. 16. Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.


ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal