

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

**DECRETO N.º 7342/2024.  
De 28 de março de 2024.**

**Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº055/2024 - Data: de 28  
de março de 2024.**

**SÚMULA:** Regulamenta, no âmbito da Administração Direta do Poder Executivo Municipal as locações de imóveis a que se refere à Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme específica.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE**, Estado do Paraná, no uso das atribuições legais e constitucionais que foram conferidas pelo artigo 66, da Lei Orgânica do Município, em conformidade com o disposto na Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, e com base no processo administrativo eletrônico nº 41.208/2023:

**Considerando** a necessidade de padronizar procedimentos relativos as modalidades de licitação no Município de Fazenda Rio Grande, com base na Nova Lei de Licitações e Contratos;

**Considerando** a necessidade de estabelecer um processo contínuo de melhoria nas rotinas administrativas do Município de Fazenda Rio Grande:

**DECRETA**

**Art. 1º.** As locações de imóveis pela administração municipal deverão nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, serem precedidas de licitação e avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários.

**Parágrafo único.** Excetua-se da obrigatoriedade da licitação prévia a hipótese prevista no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133, de 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 que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público.

**Art. 3º.** Os contratos poderão ser firmados pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, e no máximo de 60 (sessenta) meses.

§ 1º Demonstrada a vantagem econômica os contratos poderão ser prorrogados por período igual ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, até que seja atingido o prazo máximo de 60 (meses).

§ 2º Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as regras estampadas no presente regulamento.

§ 4º Excepcionalmente para os contratos com prazo inferior a 12 (doze) meses, fica vedado investimentos para adaptações superiores a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato.

§ 5º Nos contratos com prazo superior a 12 (doze) meses, deverá apresentar estudos dos investimentos de adaptações que deverá ser diluído no custo da locação mensal e demonstrar ser a melhor opção.

**Art. 4º.** 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 apostilamento 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 demonstrativo dos cálculos será publicado no Diário Oficial do Município, no prazo de até 20 (vinte) dias de sua aprovação.

**Art. 5º.** O procedimento de locação será iniciado por meio de requerimento encaminhado a autoridade máxima da entidade, com apresentação de documento de formulação de demanda, do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

**Art. 6º** As entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado, imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

**Art. 7º.** São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leilante; e

IV - a seleção e a aprovação da proposta de locação.

**Parágrafo único.** A condução do chamamento público será conduzido pelo agente de contratação, sendo obrigatória a nomeação de comissão de avaliação técnica específica para julgamento dos incisos II, III e IV deste artigo.

**Art. 8º.** O processo de habilitação, no que couber, deverá atender a Instrução Normativa nº 001/2024 da Secretaria Municipal de Administração, ou a que vier a substituir, incluído:

**I** - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

**II** - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo 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) No caso de o possuidor do imóvel não seja o proprietário identificado na respectiva matrícula/transcrição, deverá ser juntado documentos idôneos que comprovem a posse do imóvel em período não inferior a 36 (trinta e seis) meses;

b) 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;

c) no caso previsto na alínea "a" do inciso II, 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.

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

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

**V** - 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(a) Secretário(a) Municipal solicitante;

**VI** - parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, do quadro de servidores Município;

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

**VIII** - minuta do contrato de locação;

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

**Art. 9º.** O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os documentos definidos no art. 8º deste regulamento, acompanhado de:

**I** - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, emitido pela comissão permanente de avaliação do município, por comissão de avaliação específica ou por perito judicial;

**II** - termo de vistoria do imóvel;

**III** - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

**IV** - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

**V** - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

**VI** - razão da escolha do contratado;

**VII** - justificativa de preço, se for o caso; e

**VII** - autorização da autoridade competente.

**Parágrafo único.** O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial da entidade promotora do procedimento.

**Art. 10º.** Finalizada a fase de contratação, compete ao órgão/secretaria interessado(a) providenciar:

**I** - a assinatura do contrato de locação do imóvel pela autoridade máxima da entidade, pelo titular da Secretaria Municipal solicitante, pelo locador ou seu representante legal e pelas testemunhas instrumentárias;

**II** - o empenho da despesa;

**III** - a publicação do extrato do contrato e/ou do ato de inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Município, e a divulgação no sítio eletrônico oficial do Município de Fazenda Rio Grande, em até 5 (cinco) dias úteis após sua assinatura;

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

**V** - formulário de entrega das chaves;

**VI** - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação e alimentação no sistema de gestão de contratos do Município.

**Art. 11.** Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos de inexistência de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial do Município de Fazenda Rio Grande.

**Art. 12.** 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. 13.** 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 poderá ser efetuada.

**Art. 14.** No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos, que tratam os artigos 8º e 9º, no que couber, 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.

**Art. 15.** Admitir-se-á a alteração do locador em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, a qual será efetuada por termo aditivo.

**Parágrafo único.** No processamento do termo aditivo de que trata o *caput* deste artigo deverá o processo ser instruído com os documentos de comprovação de propriedade e habilitação, 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.

**Art. 16.** O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**Parágrafo único.** a entrega do imóvel deve ser precedida do termo de vistoria de entrega.

**Art. 17.** A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**Art. 18.** Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Art. 19.** 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, detalhadas do termo de vistoria de entrada do imóvel.

§ 1º Caberá ao setor de engenharia e arquitetura 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 à 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. 20.** 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 Municipal efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

**Art. 21.** As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade da locatária, que fará o seu pagamento diretamente à administração do condomínio.

**Art. 22.** As despesas extraordinárias do condomínio 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.

**MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE  
ESTADO DO PARANÁ  
GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 23.** 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. 24.** Compete à Secretaria Municipal de Administração editar normas e orientações complementares, no que couber, sobre a matéria regulada neste Decreto.

**Art. 25.** Este Decreto entra em vigora data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Fazenda Rio Grande, 28 de março de 2024.

MARCO ANTONIO MARCONDES  
SILVA:04318688917

Assinado de forma digital por  
MARCO ANTONIO MARCONDES  
SILVA:04318688917  
Dados: 2024.03.28 13:29:56  
-03'00'

**Marco Antonio Marcondes Silva  
Prefeito Municipal**