



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

DECRETO Nº 5568-A

Regulamenta o processo de locação de imóveis pelos órgãos da Administração Direta e Indireta do Município, na forma do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e dá outras providências.
Proc. 22370/20.

KAYO AMADO, Prefeito do Município de São Vicente, no uso de suas atribuições legais, e considerando o constante no Processo Administrativo nº 22370/20,

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar e estabelecer normas e procedimentos para locação de imóveis pela Administração Direta e Indireta do município, e a necessidade de tutelar o interesse público e os princípios gerais da Administração previstos no artigo 37, *caput*, da Constituição Federal, notadamente na busca pelos melhores preços e condições;

DECRETA

CAPÍTULO I DO OBJETO

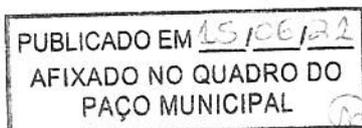
Art. 1º - O processo de locação de imóveis destinados ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Direta e Indireta do Município de São Vicente, na forma do art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, passa a ser regulamentado pelas disposições do presente Decreto.

Parágrafo único - O presente Decreto aplica-se, no que couber, aos contratos de imóveis cedidos à Administração em comodato.

Art. 2º - Consideram-se finalidades precípuas da Administração:

I – a execução de políticas públicas finalísticas, assim consideradas as ações de promoção à educação, à saúde, ao trabalho, à moradia, ao transporte, ao lazer, à segurança, à proteção animal e ambiental, e aos demais direitos individuais, coletivos, difusos ou de grupos;

II – a administração e a gestão de bens públicos;





Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 02

III – a execução de convênios, cooperações, parcerias e fomentos.

Parágrafo único - É vedada, ainda que temporariamente ou a qualquer título, a disponibilização de espaços em imóveis locados pela Administração a terceiros, particulares ou a outros órgãos públicos não integrantes da estrutura municipal, senão quando em decorrência das obrigações contratuais assumidas na forma do inciso III deste artigo.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

Art. 3º - Os processos de locação serão conduzidos pela Diretoria de Apoio aos Contratos de Locação - DIACLI, da Secretaria da Administração - SEAD, e compreenderão as seguintes fases:

- I** – preliminar;
- II** – de contratação;
- III** – de execução e renovação;
- IV** – de devolução.

Seção I DA FASE PRELIMINAR

Art. 4º - A fase preliminar consiste na manifestação de interesse de locação por órgão interessado da Administração, mediante comunicado subscrito pelo Titular da Pasta, que conterà:

- I** – justificativa da necessidade, que deve guardar relação com sua atividade-fim;
- II** – descrição das características do imóvel pretendido, como dimensões de área, localização, e demais adaptações necessárias, e sua justificativa;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 03

III – ateste de impossibilidade de instalação da atividade em próprio municipal.

Seção II DA FASE DA CONTRATAÇÃO

Art. 5º - Recebida a manifestação de interesse preliminar, a Secretaria da Administração autuará processo próprio, que obedecerá ao rito seguinte:

I – será realizada pesquisa de mercado, a fim de averiguar o valor médio praticado para locações afins, para obtenção de preço referencial;

II – finda a pesquisa de mercado, e a partir do preço obtido na pesquisa de mercado, os autos serão encaminhados à Secretaria da Fazenda - SEFAZ, para que proceda à classificação orçamentária correspondente, e a existência de saldo na respectiva dotação;

III – mediante tais informações, DIACLI providenciará minuta de edital de chamamento público, que será analisado pela Secretaria de Assuntos Jurídicos - SEJUR, e publicado;

IV – findos os procedimentos do chamamento público descritos no artigo 6º deste Decreto, será realizada avaliação do imóvel vencedor por técnico da Administração, acompanhado do proprietário ou responsável pelo imóvel, se adequado às propostas do edital, para elaboração de laudo de vistoria;

V – aceito o imóvel, mediante laudo de vistoria, será elaborado termo de contrato, em conformidade com o a minuta anexa do edital do chamamento público;

VI – o contrato será assinado pelas partes e publicado, em extrato, no órgão de imprensa oficial, encaminhando-se os autos à SEFAZ:

a) para inclusão das contas de consumo do imóvel, tais como água, esgoto e luz, junto aos sistemas, para pagamento, junto ao Departamento de Contabilidade - DECONT; e



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 04

b) para inscrição do imóvel no sistema de isenção do imposto, junto ao Departamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - DEIPTU;

VII – findos os procedimentos anteriores, os autos serão restituídos à unidade de gestão de contratos, para custódia.

§ 1º - A pesquisa de mercado que alude o inciso I deste artigo poderá se dar mediante incursão ao mercado imobiliário, inclusive virtual, laudos de corretores, ou, ainda, pareceres técnicos de engenheiros avaliadores.

§ 2º - O laudo que se refere o inciso IV constitui requisito para assinatura do contrato, sendo parte integrante deste, e conterà, obrigatoriamente, a individualização de itens e bens de valor presentes no imóvel, passíveis de subtração.

Art. 6º - O chamamento público é o procedimento destinado a selecionar a proposta de locação mais vantajosa à Administração, no qual se garanta a observância dos princípios da isonomia, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos, e observará os seguintes procedimentos:

I – o edital do chamamento observará os requisitos do artigo 7º deste Decreto, e será publicado no órgão de imprensa oficial do Município, no *site* oficial da Prefeitura, e em jornal de grande circulação;

II – findo o prazo do chamamento, serão imediatamente desclassificadas as propostas que excedam em mais de 30% (trinta por cento) o valor médio da pesquisa de mercado;

III – as propostas remanescentes serão pontuadas e classificadas pela Comissão de Seleção do Chamamento, de acordo com as declarações firmadas pelos locadores-proponentes e os critérios estabelecidos no edital;

IV – o resultado da classificação será publicado no órgão de imprensa oficial do município, abrindo-se o prazo de 3 (três) dias úteis para eventuais recursos;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 05

V – os recursos serão analisados por ato do Secretário da Administração, mediante parecer da Comissão de Seleção do Chamamento e da SEJUR, cuja decisão será publicada também no órgão de imprensa oficial do Município;

VI – o imóvel constante da proposta classificada em primeiro lugar será avaliado por técnico da Administração, em data previamente agendada, acompanhado do locador-proponente, ou de seu representante legal, à luz da NBR 14653-2:2011, do catálogo da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

VII – caso necessário, o valor do aluguel poderá ser negociado até os limites estabelecidos pelo laudo técnico;

VIII – o valor final da locação e o laudo serão homologados pela Comissão de Seleção do Chamamento.

Parágrafo único - A Comissão de Seleção do Chamamento Público será previamente designada por Portaria do Secretário da Administração, e composta por 5 (cinco) servidores escolhidos dentre as Secretarias da Administração, de Assuntos Jurídicos e da Fazenda.

Art. 7º - O edital do chamamento deverá prever, no mínimo, os requisitos instituídos pelo art. 24, § 1º, da Lei Federal nº 13.019, de 2014, além dos seguintes:

I – prazo de 8 (oito) dias úteis para oferecimento de propostas a partir da data de sua publicação;

II – as condições de habilitação do locador-proponente, que deverá apresentar cópia das seguintes documentações vigentes, no mínimo:

a) atos constitutivos, se pessoa jurídica, ou documentos de identificação, se pessoa física e/ou representante de pessoa jurídica;

b) certidão de matrícula do imóvel, emitida pelo cartório competente a menos de 90 (noventa) dias da data de publicação do edital;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 06

- imobiliárias;
- c) cópia da última fatura de água, esgoto e luz;
 - d) memorial descritivo do imóvel, acompanhado de fotos;
 - e) três (3) laudos de avaliação, de diferentes corretores ou imobiliárias;
 - f) certidão negativa de débitos trabalhistas;
 - g) certificado de regularidade perante o FGTS;
 - h) certidão de regularidade de tributos federais;
 - i) certidão de regularidade de tributos estaduais;
 - j) certidão negativa de débitos imobiliários;
 - k) certidão de distribuição de ações cíveis e de falência;
 - l) espelho do IPTU do imóvel;
 - m) se o imóvel possuir aparelho de ar condicionado instalado, e este for oferecido juntamente com a locação, deve apresentar declaração de conformidade da instalação com a Lei Complementar nº 325, de 2000;
 - n) se o imóvel possuir elevador, necessário apresentar cópia dos alvarás de instalação e de funcionamento do equipamento, atualizados e vigentes;
- III** – critérios objetivos para avaliação e classificação dos imóveis;
- IV** – anexo com minuta do futuro contrato a ser firmado, com suas respectivas cláusulas e condições;



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

DECRETO Nº 5568-A

fl. 07

V – anexo com minuta da carta de oferta do imóvel, declarando, sob as penas da lei, a descrição do imóvel, sobre a qual recairá a análise da classificação, os dados do proponente, e o valor pretendido;

VI – anexo com minuta da declaração de acessibilidade do imóvel, declarando, sob as penas da lei, que o imóvel ofertado atende às normas de acessibilidade exigidas pela legislação, ou que, não sendo o caso, assumirá o compromisso de realizar as obras necessárias para sua adaptação, no prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

§ 1º - As cópias exigidas pelo inciso II do *caput* deste artigo poderão ser apresentadas autenticadas ou, caso apresentadas em cópia simples, devem vir acompanhadas dos originais, para fins de autenticação administrativa, na forma do artigo 3º, inciso II, da Lei Federal nº 13.726, de 2018.

§ 2º - Havendo a necessidade das obras que se refere o inciso VI do *caput* deste artigo, haverá incidência de aluguel caso seja possível a ocupação do imóvel e o início das atividades a que se destina a locação ainda que não concluídas as adaptações acordadas.

Art. 8º - Quando o interesse público assim o exigir, poderá ser dispensado o procedimento de chamamento público instituído no artigo 6º, locando-se imóvel especificamente apontado pelo órgão, mediante justificativa do Titular da Pasta interessada, nas seguintes hipóteses:

I – quando já houver política pública sendo desenvolvida em determinada localidade e houver prejuízo ao andamento dos trabalhos na mudança de seu endereço;

II – quando o prazo da locação proposta for inferior àquele instituído no inciso II, do artigo 9º, deste Decreto, e os procedimentos de mudança se demonstrarem onerosos;

III – quando restar frustrado procedimento anterior de chamamento público para a mesma pretensão;

IV – por outro motivo de superior interesse público, devidamente justificado.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 08

Parágrafo único - Dispensado o procedimento de chamamento público, é imprescindível a instrução de laudo de avaliação por técnico da Administração, para delimitação do valor do aluguel, acompanhada de pesquisa de mercado quanto aos preços praticados em locações semelhantes na vizinhança.

Art. 9º - São cláusulas obrigatórias dos contratos de locação firmados pelo Município:

I – a descrição do imóvel e as dimensões da área locada, em metros quadrados de área total e de área construída;

II – o prazo de vigência de 30 (trinta) meses, prorrogáveis uma única vez por igual período, podendo ser rescindido a qualquer tempo, por iniciativa do Poder Público, desde que comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

III – o valor do aluguel, em moeda corrente, estipulado por unidade de metro quadrado (m²), e o valor total da locação;

IV – o vencimento do aluguel até o décimo dia útil do mês subsequente ao período da locação;

V – cláusula de reajuste anual dos valores dos aluguéis, sob o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (INPC/IBGE), que será concedido somente se o valor reajustado não superar o valor médio do mercado;

VI – as obrigações do locador inerentes ao artigo 22 da Lei Federal nº 8.245, de 1991, em especial:

a) de responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

b) de pagar as taxas de administração imobiliária e demais impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, quando não municipais;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 09

c) de pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

d) de pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

e) de providenciar o AVCB (Auto de Vistoria) ou CLCB (Certificado de Licença) do Corpo de Bombeiros, conforme o caso, em até 90 (noventa) dias após início da locação, prorrogáveis, e providenciar sua renovação, quando necessário;

VII – as obrigações do Município locatário inerentes ao artigo 23 da Lei Federal nº 8.245, de 1991, em especial:

a) de promover obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel apenas mediante autorização do locador;

b) de restituir o imóvel ao final da locação nas condições em que o recebeu, salvo quanto às melhorias e alterações autorizadas pelo locador;

c) de zelar pelo imóvel, levando imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

d) de pagar as despesas decorrentes da locação, tais como, mas não se limitando a, despesas de água e esgoto, luz, telefonia, e despesas condominiais ordinárias, se houver;

e) isentar o imóvel, durante o período da locação, dos impostos, taxas e demais tributos municipais, na forma do artigo 151, inciso II, alínea “f”, do Código Tributário Municipal - Lei nº 1.745, de 1977;

VIII – instituição de cláusula penal;

IX – vedação à contratação de imóvel em sublocação.

Parágrafo único - Excepcionalmente, mediante justificativa fundamentada do Titular do órgão interessado, poderá o prazo de vigência do inciso II deste artigo ser reduzido.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 10

Seção III DA EXECUÇÃO DO CONTRATO E DE SUA RENOVAÇÃO

Art. 10 - Na vigência do contrato de locação, os servidores públicos alocados nas unidades administrativas instaladas no imóvel devem zelar pela sua conservação.

Parágrafo único - A responsabilidade pelas chaves do imóvel é do Titular da Pasta interessada, ou de servidor especialmente designado por Portaria do órgão.

Art. 11 - Havendo necessidade de reparos ou reformas no imóvel, o órgão comunicará à Secretaria da Administração, que:

I – se decorrentes de vícios ou defeitos anteriores à locação, ou de problemas estruturais do imóvel, comunicará ao locador para que proceda às reformas necessárias, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período, a critério da unidade;

II – se decorrentes da necessidade de melhorias, reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel:

a) providenciará o consentimento prévio e por escrito do locador, e o assentamentos das modificações necessárias ao laudo de vistoria inicial;

b) comunicará à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas - SEDUP, para as providências necessárias de execução dos serviços solicitados;

III – se decorrentes de pequenos reparos ou modificações que não importem em alteração da estrutura essencial do imóvel, autorizará que o próprio órgão as proceda.

Parágrafo único - A responsabilidade pela aquisição dos materiais, bens e itens necessárias às obras realizadas nas hipóteses dos incisos II e III é do órgão ou Secretaria contratante à conta de suas respectivas dotações orçamentárias.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 11

Art. 12 - Nos 120 (cento e vinte) dias anteriores ao término da locação, a unidade responsável pela gestão dos contratos de locação consultará o órgão requisitante quanto ao interesse na prorrogação do prazo de vigência contratual, que:

I – em sendo afirmativa a resposta, adotará as providências de renovação descritas no artigo 13 deste Decreto;

II – em sendo negativa a resposta, adotará as providências de devolução do imóvel descritas no artigo 15 deste Decreto.

Art. 13 - Havendo interesse na prorrogação da vigência contratual, a unidade responsável pela gestão dos contratos de locação:

I – consultará o proprietário quanto ao interesse na prorrogação de sua vigência, que, em aceitando, deverá apresentar os documentos de habilitação devidamente atualizados;

II – encaminhará os autos à análise do servidor responsável pela avaliação imobiliária, para analisar, se o valor praticado na locação é compatível com a média de mercado, mediante pesquisa quanto aos preços praticados em locações semelhantes na vizinhança;

III – mediante tais informações, os autos serão remetidos à SEFAZ, para classificação orçamentária e indicação da existência de saldo na respectiva dotação;

IV – os autos serão posteriormente instruídos com minuta do termo aditivo e encaminhará à análise da Secretaria de Assuntos Jurídicos - SEJUR.

Seção IV DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Art. 14 - O contrato de locação poderá findar-se:

I – pelo decurso do prazo de vigência;

II – pela impossibilidade jurídica da prorrogação;



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 12

III – por desinteresse da Administração.

Parágrafo único - Poderá o órgão interessado solicitar o distrato do ajuste antes do término de sua vigência, desde que o faça com, ao menos, 60 (sessenta) dias antes da data informada para sua desocupação.

Art. 15 - Nos 120 (cento e vinte) dias anteriores ao término da vigência do contrato, a unidade de gestão do contrato de locação:

I – notificará o órgão interessado quanto à necessidade de desocupação do imóvel, e requisitará o envio de cronograma para sua execução, a ser executado em até 60 (sessenta) dias anteriores ao término da locação;

II – findo o prazo instituído no cronograma de desocupação, a Diretoria de Apoio Administrativo - DIADM, da Secretaria da Administração, providenciará a vistoria do imóvel, a fim de verificar se a programação foi corretamente executada, ou se restam pendências no imóvel;

III – havendo necessidade, será fixado prazo derradeiro e improrrogável de 5 (cinco) dias para que o órgão ocupante do imóvel proceda às adequações necessárias e conclua os trâmites de desocupação;

IV – findos os procedimentos de desocupação do imóvel, a unidade gestora do contrato providenciará notificação ao locador quanto à não prorrogação do ajuste, agendando data para a vistoria de devolução, a ser realizada conjuntamente com técnico da Administração.

§ 1º - Havendo necessidade de reformas para devolução do imóvel:

I – a aquisição dos materiais, bens e itens necessárias às obras será de responsabilidade do órgão ou Secretaria contratante, à conta de sua respectiva dotação orçamentária;

II – a execução dos serviços será promovida por SEDUP, impreterivelmente dentro do prazo fixado para o término da locação.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 13

§ 2º - Excepcionalmente, e mediante expressa e prévia autorização do locador, o prazo para as reformas poderá ser prorrogado para além do prazo de vigência contratual, não incidindo, nessa hipótese, a cobrança de alugueis.

§ 3º - Não sendo autorizada a prorrogação do prazo que alude o parágrafo anterior, o locador será responsável pelas reformas necessárias, respondendo pelos custos de sua execução, autorizado o reembolso de tais despesas, observadas as seguintes condições:

I – o reembolso será limitado às despesas essenciais para restituição do imóvel ao estado inicial constatado no laudo de vistoria de entrada;

II – o pedido deve ser acompanhado de, no mínimo, três orçamentos distintos quanto à mão-de-obra e aos materiais empregados, devendo ser indenizado o menor valor destes;

III – o pedido deve ser apresentado em até 15 (quinze) dias contados do término da locação.

Art. 16 - As chaves do imóvel em processo de devolução devem ser entregues à Secretaria da Administração no mesmo dia em que ocorrerá a efetiva desocupação, sob pena de responsabilidade funcional do servidor ou autoridade retardatários, sem prejuízo do ressarcimento de eventuais prejuízos ocasionados por seu descumprimento.

Art. 17 - A locação finda-se com a entrega das chaves ao proprietário, que firmará recibo de devolução.

Parágrafo único - Caso o proprietário não retire voluntariamente as chaves no prazo instituído pela unidade de gestão de contratos, o processo será encaminhado à Secretaria de Assuntos Jurídicos - SEJUR, que prosseguirá com o depósito das chaves em juízo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

DECRETO Nº 5568-A

fl. 14

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18 - A inobservância dos prazos e procedimentos instituídos nesta seção que acarretem prejuízo ao erário serão objeto de ressarcimento pelo servidor responsável, mediante sindicância administrativa.

Art. 19 - Todas as comunicações mantidas entre os locadores e a Administração por reuniões, por meio telefônico ou digital, serão reduzidas a termo, e devidamente instruídas nos autos dos processos de locação.

Art. 20 - A Administração manterá frequente controle sobre os valores dos alugueis, propondo-se a negociar reduções naqueles que, por força das variações mercadológicas no curso das locações, excedam à média do mercado.

Art. 21 - A inobservância dos procedimentos instituídos neste Decreto ou do dever de zelar pelo imóvel sujeitará o responsável às penalidades administrativas cabíveis, sem prejuízo da reparação civil do dano porventura causado ao erário.

Art. 22 - As normas instituídas por este Decreto aplicam-se imediatamente aos processos iniciados após sua publicação que ainda não tenham tido seus contratos firmados.

Parágrafo único - Os contratos firmados anteriormente à publicação deste Decreto deverão, sempre que possível, ser renegociados, a fim de possibilitar o cumprimento das normas aqui instituídas.

Art. 23 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São Vicente, Cidade Monumento da História Pátria, Cellula Mater da Nacionalidade, em 15 de junho de 2021.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal