DECRETO N° 7.897-GP/2023 Em, 22 de dezembro de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA MAMORÉ
Certifico que este documento foi Afixado no Quadro Oficial de aviso [illegible] Através da Lei Municipal n° [illegible] às [illegible] do dia
22/12/23 a 27/12/23
Assinatura do Responsável
Adrislaine B. Rodrigues
Chefe de Gabinete do Prefeito
Decreto nº6.687-GP/2022

"Regulamenta, no âmbito da Administração Pública do Município de Nova Mamoré-RO, as Locações de Imóveis, a que se refere a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que "Estabelece Normas Gerais de Licitação e Contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios".

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA MAMORÉ, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 75 da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

DECRETA:

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. As Locações de Imóveis pela Administração Municipal deverão, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, ser precedida 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:

I - inexistir imóvel no acervo patrimonial do Município de Nova Mamoré-RO, que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

II - inexistir imóvel público sob domínio da União, Distrito Federal ou Município disponibilizável ao Município de Nova Mamoré-RO.

a) a título gratuito, que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público; ou

b) a título oneroso, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação; e

III - reste impossibilitada a realização de permuta com outro imóvel público ou particular.

§ 2º A Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município poderá editar normas regulamentares, com vistas a melhor execução das normas deste Regulamento.

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

§ 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, aferida por verificação anual, facultando-se ao Município renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

§ 2º Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, observado o disposto no § 1º deste artigo para prorrogações por prazo superior a 12 (doze) meses.

§ 3º 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.

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 apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§ 2º A unidade competente deverá elaborar o seu respectivo dirigente ou titular deverá aprovar o cálculo do reajuste, bem como autorizar o pagamento do aluguel atualizado e de seus consectários.

§ 3º O demonstrativo dos cálculos será publicado no Diário Oficial do Município, no prazo de até 20 (vinte) dias de sua aprovação.

PROCEDIMENTOS

Art. 5º. O procedimento de locação será iniciado por meio de requerimento à Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO, contendo:

I - justificativa para a locação do imóvel;

II - indicação do município/região onde pretende imóvel para instalação;

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

IV - número de funcionários que atuarão no local;

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

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

VII - necessidade e número de vagas de estacionamento;

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

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

Art. 6º. Recebido o requerimento de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município 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 responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§ 2º Confirmada a inexistência de imóvel disponível, deverá o interessado instaurar procedimentos que apurem a possibilidade de permuta com bens imóveis de terceiros, com vistas a redução de despesas municipais com aluguel.

§ 3º Justificada as impossibilidades de prosseguimento dos trâmites descritos nos §§ 1º e 2º do *caput* deste artigo, poderá ser processada a solicitação de locação do imóvel e encaminhada para deliberação da autoridade máxima do órgão ou entidade solicitante, com vistas a autorizar a locação.

Art. 7º. Dar-se-á continuidade ao processo de locação com a juntada dos seguintes documentos pelo órgão ou entidade pública municipal interessada na locação:

I - comprovação das causas que autorizam a locação do imóvel, dispostas no art. 2º deste Regulamento;

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;

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.

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.

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. 8º. Recebido o requerimento de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO verificará a existência de imóvel ocioso que atenda as necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizada.

§ 1º Aceito o imóvel, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§ 2º Confirmada a inexistência de imóvel disponível ou se, justificadamente, o localizado pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO for recusado pelo interessado, será processada a solicitação de locação do imóvel e encaminhada para deliberação do Titular do órgão ou entidade solicitante, com vistas a autorizar a locação.

Art. 9º. Autorizada a locação, competirá ao interessado providenciar:

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 publicação do extrato do contrato e/ou do ato de dispensa ou inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Município, e a divulgação no sítio eletrônico oficial do Município de Nova Mamoré-RO, em até 20 (vinte) 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 - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação para formação do livro de contratos do respectivo órgão ou entidade;

VI - o cadastro do contrato no Sistema do Município de Nova Mamoré-RO.

Art. 10. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da dispensa ou inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial dos Municípios (AROM).

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS E TERMOS ADITIVOS

Art. 11. 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. 12. 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. 13. No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de que tratam os incisos, IV a VII e XII a XIV do art. 7º 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.

Art. 14. 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 que trata tratam os incisos, IV a VII e XIII e XIV do art. 7º 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.

Art. 15. Tratando-se de aditivo para alteração da área do imóvel locado, o processo deverá ser instruído com documentos de que trata tratam os incisos, IV a XIII do art. 7º deste Regulamento, bem como instruído o processo com:

I - a minuta do termo aditivo, conforme modelo aprovado pela unidade administrativa da secretaria responsável pela gestão do patrimônio imobiliário do Município de Nova Mamoré-RO; e

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

TÉRMINO DA LOCAÇÃO, INDENIZAÇÃO E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

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

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.

§ 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 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 decidirá sobre a procedência ou não da discordância e estabelecerá 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 efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

Art. 21. As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade do órgão ou entidade 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.

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

Art. 25. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 21 DE JULHO, 22 de dezembro de 2023.

MARCELIO RODRIGUES UCHOA
Prefeito do Município de Nova Mamoré

Art. 23. Considera-se solução de Tecnologia da Informação e Comunicação – TIC bens e/ou serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação que, isolada ou conjuntamente, visam ao alcance dos resultados pretendidos com a contratação.

Parágrafo único. Excluem-se da categoria de Tecnologia da Informação e Comunicação as soluções cuja automação, ainda que integrada por componentes de software ou hardware, não visem à gestão de informação e comunicação.

Art. 24. A estimativa de preços considerará a solução da Tecnologia da Informação e Comunicação, nos termos do art. 23 a partir dos parâmetros estabelecidos no art. 1º, ambos deste Regulamento.

§ 1º Poderá ser utilizada tabela oficial, hipótese em que será admitida a utilização de um único preço de referência, inclusive para os fins do inciso IX do art. 75 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

§ 2º Nas contratações realizadas com empresas estatais de TIC, os órgãos e entidades deverão solicitar, junto com a proposta comercial, os demonstrativos de formação de preços de cada serviço e sistema objeto da proposta, em nível de detalhamento que permita a identificação dos recursos produtivos utilizados (insumos), com as respectivas quantidades e custos.

§ 3º A proposta comercial apresentada pelas empresas estatais deve atender ao disposto no § 2º deste artigo, devendo ser formulada de modo a explicitar os critérios de formação dos preços dos serviços, margens utilizadas e as metodologias aplicáveis a essas margens.

Art. 25. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 21 DE JULHO, 22 de dezembro de 2023.

MARCELIO RODRIGUES UCHOA
Prefeito do Município de Nova Mamoré

Publicado por:
Catiani Cardoso Klukieviz Moreira
Código Identificador:BA9E368B

GABINETE DO PREFEITO
RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

O Prefeito do Município de Nova Mamoré, Marcélio Rodrigues Uchôa, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, respaldado especialmente pela Lei nº 8.666/93 incisos II do art.24 e alterações posteriores, à vista do Parecer Jurídico, resolve:

01 – **HOMOLOGAR** a presente Dispensa de Licitação nestes termos:
Processo nº. 1565/ 2023
Modalidade: Dispensa de Licitação
Adjudicação: 20/12/2023
Descrição do Objeto: ***Contratação de Empresa para Fornecimento, Instalação, Manutenção e Retirada, Mediante Locação de Enfeites Luminosos Natalinos, por sua Própria Responsabilidade Técnica e Operacional no Prédio da Prefeitura Municipal de Nova Mamoré/RO e na Pista de Caminhada, pertencente ao Município de Nova Mamoré-RO.***
Empresa: **NORTE BRASIL SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES EIRELI**
CNPJ: **40.725.403/0001-12**
Valor total da Homologação: R$ 49.200,00 (quarenta e nove mil e duzentos reais).

02 – Autorizar a emissão da(s) nota(s) de empenho correspondente(s).

Nova Mamoré-RO, 20 de dezembro de 2023.

MARCÉLIO RODRIGUES UCHÔA
Prefeito Municipal

Publicado por:
Florismar Barroso Rodrigues
Código Identificador:81910C23

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 7.896-GP/2023

DECRETO Nº 7.896-GP/2023 Em, 22 de dezembro de 2023.

"Regulamenta, no âmbito da Administração Pública do Município de Nova Mamoré-RO, o Enquadramento dos Bens de Consumo nas Categorias de Qualidade Comum e de Luxo, a que se refere a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que "Estabelece Normas Gerais de Licitação e Contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios".

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA MAMORÉ, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 75 da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

DECRETA:
Art. 1º. Os itens de consumo adquiridos para suprir as demandas do Município deverão ser de qualidade comum, não superior ao necessário para cumprir as finalidades às quais se destinam, vedada a aquisição de artigos de luxo.
§1º Considera-se bem e serviço comum aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade atendam restritamente as características técnicas e funcionais da necessidade essencial do bem ou serviço a ser adquirido.
§2º Considera-se bem de consumo de luxo, aquele:
a) que se revelar, sob os aspectos de qualidade e preço, superior ao necessário para a execução do objeto e satisfação das necessidades da Administração Municipal;
b) cujos padrões descritivos ultrapassam demasiadamente a necessidade essencial do bem ou serviço a ser adquirido.
§3º Não será enquadrado como bem de luxo aquele que, mesmo considerado na definição do parágrafo anterior:
a) for adquirido a preço equivalente ou inferior ao preço do bem e qualidade comum de mesma natureza; ou
b) tenha as características superiores justificadas em face da estrita atividade do órgão ou da entidade.
§4º Compete à Autoridade máxima do Órgão solicitante, a decisão motivada para a aquisição mencionada no parágrafo anterior.
Art. 2º. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 21 DE JULHO, 22 de dezembro de 2023.

MARCELIO RODRIGUES UCHOA
Prefeito do Município de Nova Mamoré

Publicado por:
Catiani Cardoso Klukieviz Moreira
Código Identificador:E33BAD86

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 7.897-GP/2023

DECRETO Nº 7.897-GP/2023 Em, 22 de dezembro de 2023.
"Regulamenta, no âmbito da Administração Pública do Município de Nova Mamoré-RO, as Locações de Imóveis, a que se refere a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, que "Estabelece Normas Gerais de Licitação e Contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios".

O PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA MAMORÉ, ESTADO DE RONDÔNIA, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo artigo 75 da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

DECRETA:
DISPOSIÇÕES GERAIS
Art. 1º. As Locações de Imóveis pela Administração Municipal deverão, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021, ser precedida 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:

I - inexistir imóvel no acervo patrimonial do Município de Nova Mamoré-RO, que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;

II - inexistir imóvel público sob domínio da União, Distrito Federal ou Município disponibilizável ao Município de Nova Mamoré-RO.

a) a título gratuito, que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público; ou

b) a título oneroso, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação; e

III - reste impossibilitada a realização de permuta com outro imóvel público ou particular.

§ 2º A Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município poderá editar normas regulamentares, com vistas a melhor execução das normas deste Regulamento.

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

§ 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, aferida por verificação anual, facultando-se ao Município renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

§ 2º Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, observado o disposto no § 1º deste artigo para prorrogações por prazo superior a 12 (doze) meses.

§ 3º 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.

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 apostila ao contrato, de forma automática, independente de solicitação do locador, e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas, ou, se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§ 2º A unidade competente deverá elaborar o seu respectivo dirigente ou titular deverá aprovar o cálculo do reajuste, bem como autorizar o pagamento do aluguel atualizado e de seus consectários.

§ 3º O demonstrativo dos cálculos será publicado no Diário Oficial do Município, no prazo de até 20 (vinte) dias de sua aprovação.

PROCEDIMENTOS

Art. 5º. O procedimento de locação será iniciado por meio de requerimento à Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO, contendo:

I - justificativa para a locação do imóvel;

II - indicação do município/região onde pretende imóvel para instalação;

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

IV - número de funcionários que atuarão no local;

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

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

VII - necessidade e número de vagas de estacionamento;

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

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

Art. 6º. Recebido o requerimento de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município 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 responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.

§ 2º Confirmada a inexistência de imóvel disponível, deverá o interessado instaurar procedimentos que apurem a possibilidade de permuta com bens imóveis de terceiros, com vistas a redução de despesas municipais com aluguel.

§ 3º Justificada as impossibilidades de prosseguimento dos trâmites descritos nos §§ 1º e 2º do *caput* deste artigo, poderá ser processada a solicitação de locação do imóvel e encaminhada para deliberação da autoridade máxima do órgão ou entidade solicitante, com vistas a autorizar a locação.

Art. 7º. Dar-se-á continuidade ao processo de locação com a juntada dos seguintes documentos pelo órgão ou entidade pública municipal interessada na locação:

I - comprovação das causas que autorizam a locação do imóvel, dispostas no art. 2º deste Regulamento;

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;

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.

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.

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. 8º. Recebido o requerimento de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO verificará a existência de imóvel ocioso que atenda as necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizada.
§ 1º Aceito o imóvel, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO providenciará a transferência da carga patrimonial do imóvel para o interessado.
§ 2º Confirmada a inexistência de imóvel disponível ou se, justificadamente, o localizado pela Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município de Nova Mamoré-RO for recusado pelo interessado, será processada a solicitação de locação do imóvel e encaminhada para deliberação do Titular do órgão ou entidade solicitante, com vistas a autorizar a locação.
Art. 9º. Autorizada a locação, competirá ao interessado providenciar:
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 publicação do extrato do contrato e/ou do ato de dispensa ou inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Município, e a divulgação no sítio eletrônico oficial do Município de Nova Mamoré-RO, em até 20 (vinte) 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 - o arquivamento de uma via, física ou digital, do contrato de locação para formação do livro de contratos do respectivo órgão ou entidade;
VI - o cadastro do contrato no Sistema do Município de Nova Mamoré-RO.
Art. 10. Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da dispensa ou inexigibilidade de licitação e/ou do contrato no Diário Oficial dos Municípios (AROM).

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS E TERMOS ADITIVOS

Art. 11. 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. 12. 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. 13. No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de que tratam os incisos, IV a VII e XII a XIV do art. 7º 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.
Art. 14. 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 que trata tratam os incisos, IV a VII e XIII e XIV do art. 7º 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.
Art. 15. Tratando-se de aditivo para alteração da área do imóvel locado, o processo deverá ser instruído com documentos de que trata tratam os incisos, IV a XIII do art. 7º deste Regulamento, bem como instruído o processo com:
I - a minuta do termo aditivo, conforme modelo aprovado pela unidade administrativa da secretaria responsável pela gestão do patrimônio imobiliário do Município de Nova Mamoré-RO; e
II - manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do termo aditivo.

TÉRMINO DA LOCAÇÃO, INDENIZAÇÃO E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 16. O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.
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.
§ 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 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 decidirá sobre a procedência ou não da discordância e estabelecerá 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 efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.
Art. 21. As despesas ordinárias de condomínio são de responsabilidade do órgão ou entidade 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.

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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. A Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio poderá regulamentar procedimentos e instituir modelos de formulários e minutas de instrumentos, os quais serão de utilização obrigatória pelos órgãos e entes do Poder Executivo municipal.
Art. 25. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO 21 DE JULHO, 22 de dezembro de 2023.

MARCELIO RODRIGUES UCHOA
Prefeito do Município de Nova Mamoré