OFÍCIO Nº 1.208/2025/GAB/SG

OFÍCIO EXECUTIVO Nº 554/2025

São João da Boa Vista, 01 de setembro de 2025.

Exmo. Sr. Vereador
LUIS CARLOS DOMICIANO
Presidente da Câmara Municipal

Assunto: **Resposta ao Requerimento n° 475/2025 da Câmara Municipal.**

Senhor Presidente:

Em atenção ao Requerimento nº 475/2025, de autoria do nobre vereador José Alexandre Sassarão, encaminhamos a resposta do Departamento de Administração, através do Despacho nº 977/2025/DEA/GAB-DEA, oferecendo os devidos esclarecimentos a respeito das solicitações lavradas no requerimento supramencionado.

Aproveitando a oportunidade, apresento os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853

Assinado de forma digital por VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853
Dados: 2025.09.01 11:54:55 -03'00'

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

A Deputação dos Vereadores
8 / 9 / 25
por delegação
Presidente

2/9/25

MARINA HIDEMI T. TUCCIARELLI
CHEFE DA SECRETARIA LEGISLATIVA
CÂMARA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA SP

Ofício nº 1.868/2025 DEA

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO DA BOA VISTA - SP

Ementa: ***"Requeiro ao Poder Executivo que informe quais são os critérios utilizados quando se tem a intenção de locar um imóvel e como é feita a avaliação para determinar o valor do aluguel a ser pago pela Administração Pública ao particular.".***

REQUERIMENTO Nº 475/2025

REQUEIRO à Casa, depois de ouvido o Plenário, o encaminhamento de ofício ao Executivo para que informe quais são os critérios utilizados pelo Poder Executivo quando se tem a intenção de locar um imóvel e como é feita a avaliação para determinar o valor do aluguel a ser pago pela Administração Pública ao particular.

Agradeço a atenção e providências.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 08 de agosto de 2025.

ALEXANDRE SASSARÃO
VEREADOR - REDE

LUIZ PARAKI
CARIOCA
PROFESSORA HELEN
RUI NOVA ONDA
LEANDRO THOMAZINI

DOUTOR SABINO
WALQUÍRIA OLIVEIRA

RECEBIDO EM 11/8/25

DESPACHO Nº 977/2025/DEA/GAB-DEA
PROCESSO: -----/----
DESTINO: GAB
ASSUNTO: Requerimento nº 475/2025

São João da Boa Vista, 29 de agosto de 2025.

Senhor Chefe de Gabinete,

Trata-se de resposta ao Requerimento nº 475/2025, encaminhado pela Câmara Municipal de São João da Boa Vista, por meio do qual se solicitam informações acerca dos critérios observados pelo Poder Executivo Municipal quando da intenção de proceder à locação de imóvel, bem como sobre a forma de avaliação utilizada para a definição do valor de aluguel a ser pago pela Administração Pública ao particular.

De início, cumpre esclarecer que o tema encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, a qual, em seus artigos 6º, inciso LV, e 74, inciso V, admite a contratação direta, por dispensa de licitação, nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, devidamente comprovado por meio de avaliação prévia.

Nesse sentido, o art. 23 da Lei nº 14.133/21 dispõe que a Administração deve realizar estudos técnicos preliminares para demonstrar a necessidade da contratação e a adequação da solução escolhida, enquanto o art. 18, inciso VII, exige a elaboração de estimativa de preços, de modo a assegurar a vantajosidade do ajuste e o atendimento ao princípio da economicidade.

No âmbito local, o procedimento vinha sendo regulamentado pelo Decreto Municipal nº 4.293, de 01 de outubro de 2012, alterado pelo Decreto nº. 4.651, de 23 de setembro de 2013, que disciplinam a locação de imóveis pela Administração Pública Municipal. Contudo, com a superveniência da Lei nº 14.133/2021, referido Decreto passa a ser aplicado subsidiariamente, observando-se prioritariamente as disposições do novo Estatuto de Licitações e Contratos Administrativos.

Destaca-se, ainda, que já se encontra em fase de elaboração Instrução Normativa específica, destinada a atualizar e uniformizar todas as diretrizes a serem seguidas pela Administração Municipal, em conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, de modo a conferir maior segurança jurídica e transparência aos processos de locação de imóveis.

Por fim, encaminha-se, em anexo, cópia dos Decretos mencionados, para conhecimento e consulta dos nobres Vereadores desta Casa Legislativa.

Atenciosamente,

Mário H. Fagotti Vassão
Diretor do Depto. de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

DECRETO Nº 4.293, DE 01 DE OUTUBRO DE 2.012

"Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados na locação de imóveis pela Administração"

NELSON MANCINI NICOLAU, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais e,

Considerando que é necessário criar um procedimento para a formalização dos contratos de locação de imóveis pela Administração;

D E C R E T A:

ARTIGO 1º: Nos contratos de locação em que o Município de São João da Boa Vista figure como locatário, é necessária a adoção dos procedimentos elencados neste Decreto, como condição para sua celebração.

ARTIGO 2º: Cabe ao Diretor do Departamento interessado, solicitar autorização do Prefeito Municipal, mediante exposição de motivos na qual fique demonstrada a necessidade da locação.

§ 1º: A autorização de que trata este artigo deverá ser feita por expresso, no corpo da exposição de motivos em que ocorreu o pedido;

§ 2º: Uma vez autorizada ou negada a solicitação de locação, o Chefe de Gabinete deverá encaminhar cópia do despacho ao departamento solicitante.

§ 3º: A solicitação de locação deverá estar acompanhada de 03 (três) laudos de avaliação imobiliária que demonstrem a compatibilidade dos valores a serem pagos a título de aluguel;

ARTIGO 3º: Para a elaboração e assinatura do contrato de locação, é necessária a elaboração de minucioso "Laudo de Vistoria do Imóvel", mediante instauração de processo administrativo;

§ 1º: O processo será instruído com a juntada da exposição de motivos do requerente, laudos de avaliação do valor da locação, autorização expressa do Prefeito Municipal, certidões negativas de débitos municipais (mobiliário e imobiliário) em nome do(s) do(s) locador(es), bem como cópia da escritura do imóvel;

§ 2º: Instaurado o Processo Administrativo, o Departamento de Administração o encaminhará à Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento, para que seja elaborado o necessário "Laudo de Vistoria do Imóvel".

ARTIGO 4º: Quando da instauração do Processo Administrativo de avaliação, o Departamento de Administração comunicará aos Departamentos de Engenharia e Finanças, para que o primeiro faça a fiscalização da regularidade da edificação, quanto ao código municipal de edificações e quanto às normas de acessibilidade, bem como para efeito de cobrança de IPTU e, para que o segundo emita parecer a respeito da situação do imóvel e seu(s) proprietário(s) perante a Fazenda Municipal.

§ 1º: Os Departamentos de Engenharia e Finanças terão 02 (dois) dias úteis para concluírem as providências exigidas no caput deste artigo;

§ 2º: No caso da existência de débitos perante a Fazenda Pública Municipal, o processo será arquivado até que a situação seja regularizada, sendo desarquivado quando da regularização, caso ainda haja interesse na locação do imóvel por parte da Administração;

§ 3º: Em havendo divergência em relação à edificação constante do cadastro municipal, o Departamento de Engenharia comunicará o Departamento de Finanças, para que regularize o lançamento antes de dar continuidade ao processo;

§ 4º: Ocorrendo a necessidade de adequação do imóvel às normas de acessibilidade, o Departamento de Engenharia comunicará o Departamento de Administração e o departamento interessado na locação para que este último providencie as alterações necessárias junto ao proprietário do imóvel;

§ 5º: Caso a municipalidade venha a arcar com o ônus das adequações à que alude o parágrafo anterior, o departamento interessado na locação deverá lavrar termo do qual constem todas as alterações e que será assinado pelo seu diretor e pelo proprietário do imóvel;

§ 6º: Uma vez procedidas as adequações no imóvel em razão da acessibilidade, exigida em lei, estas integrarão o imóvel para efeito de entrega do bem, não cabendo ao proprietário do imóvel o direito de requerer o desfazimento destas, desde que tenha sido previamente comunicado e tenha dado sua anuência;

§ 7º: Se o proprietário do imóvel não concordar que sejam feitas as adequações de acessibilidade exigidas em lei, o contrato de locação não poderá ser celebrado;

§ 8º: Inexistindo pendências, o processo será despachado para a Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento para elaboração do "Laudo de Vistoria do Imóvel".

ARTIGO 5º: O "Laudo de Vistoria do Imóvel" deverá conter:

I – Planta baixa do imóvel;

II – Lista dos cômodos/áreas, atribuindo numeração para cada uma destas, que servirá como sequencial na instrução processual;

III - Fotos dos cômodos/áreas sejam internos ou externos, de todas as paredes, teto, piso, portas, janelas, móveis, louças, metais, partes hidráulica e elétrica, madeiramento, alvenaria, cerâmica, pintura, iluminação, furos nas paredes, risco, rachaduras, infiltrações e demais imperfeições;

IV - Memorial para cada cômodo/área seja interna ou externa, contendo a descrição de todas as paredes, teto, piso, portas, janelas, móveis, louças, metais, partes hidráulica e elétrica, madeiramento, alvenaria, cerâmica, pintura, iluminação, furos nas paredes, risco, rachaduras, infiltrações e demais imperfeições;

ARTIGO 6º: Ao Chefe da Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento, compete designar servidor engenheiro ou arquiteto para que confeccione o "Laudo de Vistoria do Imóvel", objeto do artigo anterior.

§ 1º: O Chefe da Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento, terá o prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento do processo para designar o servidor nos termos do caput deste artigo.

§ 2º: O servidor designado deverá concluir a vistoria do imóvel no prazo máximo de 07 (sete) dias úteis da sua designação.

§ 3º: Concluído o "Laudo de Vistoria do Imóvel", este deverá ser submetido à apreciação pelo proprietário do imóvel ou seu procurador, que, em concordando o assinará.

§ 4º: Caso o proprietário do imóvel ou seu procurador não concorde com o "Laudo de Vistoria do Imóvel", o servidor designado deverá despachar sobre a negativa no processo, dando ciência do fato ao departamento interessado na locação para que tome as providências que achar necessárias ou proceda a novo pedido.

§ 5º: Compete ao servidor que elaborou o "Laudo de Vistoria do Imóvel", submetê-lo à apreciação do proprietário, dentro do prazo para a sua conclusão.

§ 6º: As visitas ao imóvel devem ser acompanhadas pelo proprietário ou procurador devidamente constituído e por servidor indicado pelo departamento interessado na locação.

§ 7º: Concluído o "Laudo de Vistoria do Imóvel" e aceito pelas partes, a Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento encaminhará o processo devidamente instruído ao Departamento de Administração, que comunicará o departamento interessado na locação para que seja elaborada a requisição.

ARTIGO 7º: O número do Processo Administrativo de avaliação deverá constar dos contratos de locação, seus aditamentos e demais contratos subsequentes que tenham o mesmo objeto, desde que não tenha ocorrido a desocupação do imóvel por parte da municipalidade.

ARTIGO 8º: Qualquer alteração ou conserto que modifique o imóvel e seus acessórios somente poderão ser executados após a aprovação do proprietário, devendo a solicitação ser feita por escrito, mediante protocolo de recebimento.

Parágrafo Único: Ocorrendo a hipótese de que trata o caput deste artigo, a solicitação da municipalidade e o aceite do proprietário deverão ser anexados ao Processo Administrativo de avaliação que deu início à locação.

ARTIGO 9º: O departamento ocupante do imóvel deverá levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

ARTIGO 10: Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 11: Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, ao primeiro dia do mês de outubro de dois mil e doze (01.10.2012).

NELSON MANCINI NICOLAU
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

DECRETO Nº 4.651, DE 23 DE SETEMBRO DE 2.013

"Altera redação do § 2º do Art. 2º, altera redação do caput do Art. 3º; revoga o § 1º do Art. 3º e altera redação do § 2º Art. 3º todos do Decreto nº 4.293, de 01/10/2012"

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais e,

Considerando a necessidade de adequar o procedimento de formalização dos contratos de locação de imóveis pela Administração;

D E C R E T A:

ARTIGO 1º: Fica alterada a redação do § 3º do Artigo 2º do Decreto nº 4.293, de 01/10/2012, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 3º A solicitação de locação deverá estar acompanhada de no mínimo 03 (três) indicações de imóveis que podem ser locados, bem como de pesquisas de mercado que demonstrem a compatibilidade dos valores a serem pagos a titulo de aluguel";

ARTIGO 2º: Fica alterada a redação do Artigo 3º do Decreto nº 4.293, de 01/10/2012, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"ARTIGO 3º: O procedimento de locação será iniciado com a instauração de processo administrativo, ao qual serão juntados oportunamente:

I – Laudo de Vistoria do Imóvel;

II – Laudo de avaliação do valor de locação;

III – exposição de motivos demonstrando a necessidade da locação;

IV – autorização expressa do Prefeito Municipal;

V – certidões negativas de débitos municipais (mobiliário e imobiliário) em nome do(s) locador(es); e,

VI – cópia da escritura do imóvel";

ARTIGO 3º: Fica revogado o § 1º do Artigo 3º do Decreto nº 4.293, de 01/10/2012.

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

ARTIGO 4º: Fica alterada a redação do § 2º do Artigo 3º, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 2º Instaurado o processo administrativo, o Departamento de Administração o encaminhará à Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento, para que sejam elaborados os laudos de 'Vistoria do Imóvel' e 'Avaliação do valor de locação'".

ARTIGO 5º: Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

ARTIGO 6º: Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e três dias do mês de setembro de dois mil e treze (23.09.2013).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Publicado no Jornal Oficial do Município
nº 559 em 27/09/13
Secretário Geral